

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada 45.170,00 m² yüzölçümlü 1 parsel
Numaralı Taşınmaz**

**HAZIRLAYAN
Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

TARİH: 11.08.2023

RAPOR NO: 2023-OZ-142

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	14.06.2023 tarihli Sözleşme.
Rapor Tarihi/Sayısı ve Konusu	11.08.2023 tarih ve 2023-OZ-142 sayılı Rapor. Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m ² yüzölçümlü 1 parsel numaralı "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli taşınmazda kain Sur Tatil Evleri devre mülk projesinin 30.06.2023 itibariyle piyasa değeri takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
Gayrimenkulün Adresi	Santral Mahallesi, 3282 Sokak, No: 34A-B-C-D-E-F-1, Sur Yapı Tatil Evleri Kepez/Antalya
Gayrimenkulün Kullanımı	Devremülk Proje Değerlemesi
Tapu Bilgileri Özeti	Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m ² yüzölçümlü 1 parsel numaralı "Arsa" Ana Gayrimenkul Nitelikli Taşınmazın Tapu Bilgileri "3.3.1 Tapu Bilgileri" Bölümünde Belirtilmiştir.
İmar Durumu	Kepez Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu 28868 ada, 1 Parsel sayılı yer; 1/1000 Ölçekli 12.02.2006 tasdik tarihli, Kepez Santral Mahallesi Kentsel Dönüşüm Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında E: 1,70, "Konut Alanında" yer almakta olup, ayırık nizam, hmaks: 37,50 m., dir.
Resmi Evrak	Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmazın dosyası incelenmiştir. Ana Yapı: A Blok: 30.06.2017 tarih, 20/01 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/01 nolu tadilat ruhsatı ve 21.10.2022 tarih ve 161 nolu isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. B Blok: 30.06.2017 tarih, 20/02 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/02 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. C Blok: 30.06.2017 tarih, 20/03 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/03 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. D Blok: 30.06.2017 tarih, 20/04 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/04 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. E Blok: 30.06.2017 tarih, 20/05 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/05 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. F Blok: 30.06.2017 tarih, 20/06 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/06 nolu tadilat ruhsatı, 20.07.2023 tarih, 148 nolu isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Havuz: 17.03.2022 tarih, 19/07 nolu yeni yapı ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir.

Projenin Nakit akımları yöntemi ile; 30.06.2023 tarihi itibariyle piyasa değeri (peşin);

9.858.488.000 TL (Dokuz milyar sekiz yüz elli sekiz milyon dört yüz seksen sekiz bin Türk Lirası) (KDV Hariç)
11.633.015.840 TL (On bir milyar altı yüzotuz üç milyon onbeş bin sekiz yüz kırk Türk Lirası) (% 18 KDV dahil*)

Olarak takdir edilmiştir.

(*) Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Değerleme Uzmanı Ahmet Ramoğlu SPK L.No: 402999	Sorumlu Değerleme Uzmanı Halil İbrahim Bektaş SPK L.No: 400515
--	---

İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	2
1. RAPOR BİLGİLERİ	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1.Değerleme Kuruluşu Bilgileri	7
2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	7
2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ	8
3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu	8
3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri	9
3.3. TAPU KAYIT BİLGİLERİ	9
3.3.1 Tapu Bilgileri	10
3.3.2 Tapu İncelemesi	10
3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler	11
3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	11
3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ	11
3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri	11
3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri	12
3.4.3. İmar Durumu Bilgileri	12
3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)	13
3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi	13
3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş	14
3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar	14
3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.)	14
3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi	15
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER	15
4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ	16
4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler	27
4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	30
4. 1. 2. 1. İl	30
4. 1. 2. 2. İlçe	35
4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	36
4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler	36

4. 2. 2. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	36
4. 2. 3. Taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi	36
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR	36
5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)	36
Emsaller	37
Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki	43
Emsaller Ve Yorumlanması	44
5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	46
5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu	47
5.4 Diğer tespit ve analizler	56
Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti	56
Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler	56
Fırsatlar Ve Tehditler Analizi	56
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ	56
7. SONUÇ	58
EKLER	59

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını.

1. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI VE TÜRÜ	:	Bu rapor, Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 14.06.2023 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 11.08.2023 tarihinde, 2023-OZ-142 rapor numarası ile; Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi, 28868 ada, 45.170,00 m ² yüzölçümlü Arsa Ana Gayrimenkul Nitelikli 1 no.lu parselde kain Sur Tatil Evleri devre mülk projesinin 30.06.2023 tarihi itibarıyla piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLARIN VE SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ BİLGİLERİ	:	Bu değerlendirme raporu; gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Ahmet RAMOĞLU ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Halil İbrahim BEKTAŞ tarafından hazırlanmıştır.
DEĞERLEME TARİHİ	:	15.06.2023-10.08.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NUMARASI	:	Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 14.06.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
RAPORUN, SERİ: III NO:62.3 SAYILI SPK TEBLİĞİ'NİN 1. İNCİ MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	İş bu rapor; Seri: III No: 62.3 sayılı SPK Tebliği'nin 1inci maddesinin 2. Fıkrası kapsamında tanzim edilmiştir.
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GEÇMİŞTE DÜZENLENMİŞ RAPOR BİLGİLERİ	:	Şirketimizce konu taşınmaz için daha önce; - 24.06.2022 tarih 2022-OZ-110 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye, 30.06.2022 tarihi itibarı ile 4.237.897.263 TL(KDV hariç), - 07.12.2022 tarih 2022-OZ-257 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 30.09.2022 tarihi itibarı ile 5.200.000.000 TL(KDV hariç), - 31.01.2023 tarih 2022-OZ-298 rapor numarası ile düzenlenmiş raporumuz bulunmaktadır. İş bu raporda taşınmaz üzerindeki projeye 31.12.2022 tarihi itibarı ile 6.006.000.000 TL(KDV hariç), piyasa değeri takdir edilmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Kuruluşu Bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI : Lider Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Atatürk Mahallesi Vedat Günyol Caddesi Sedef 2 No: 46F D:20
Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NOSU : 0216 478 34 78
FAALİYET KONUSU : Şirketin işgal konusu her türlü gayrimenkul ile gayrimenkule bağlı makine, teçhizat ve demirbaş gibi taşınır ve hareketli malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek suretiyle değerlemelerini yapmak ve bunlara ilişkin ekspertiz raporlarını düzenlemek yanı sıra her türlü değerleme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermektir.
KURULUŞ TARİHİ : 14.03.2006
SERMAYESİ : 360.000-TL
TİCARET SİCİL NO : 581900529482

LİDER GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlemesi konusunda hizmet vermek amacıyla 14.03.2006 tarihinde kurulmuş olup, SPK'nın Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere Kurulca Listeye alınmış ve bu husus SPK'nın 28.12.2007 tarih ve 2007/54 sayılı haftalık bülteninde yayınlanmıştır.

Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 07.04.2011 tarihli Kararı ile Şirketimize, Bankalara, Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

ŞİRKETİN ÜNVANI : Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ : Burhaniye Mahallesi, Abdullağa Caddesi, No: 21/1, Üsküdar/İstanbul
TELEFON NO : +90 (216) 556 08 00
ÖDENMİŞ SERMAYESİ : 70.000.000 TL (Şirket'in, 22.05.2023 tarih ve 2023/10 sayılı yönetim kurulu kararına istinaden, 70.000.000 TL olan mevcut çıkarılmış sermayesinin 75.000.000 TL artışla 145.000.000 TL'ye çıkarılmasına, mevcut ortakların yeni pay alma haklarının kullanılmasına, Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 70.000.000 TL'den 145.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilecek 1 TL nominal değerli, toplamda 75.000.000 adet payın halka arz edilmeksizin ihraç edilmesine, işbu karar kapsamında ihraç belgesinin onaylanması için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmasına karar verilmiş olup 31 Mayıs 2023 tarihinde ilgili başvuru Kurul'a yapılmıştır. SPK 20 Temmuz 2023 tarihinde ihraç edilecek 75.000.000 TL nominal değerli paylara ilişkin ihraç belgesinin onaylanması talebini olumlu karşılamıştır).
HALKA ARZ TARİHİ : -
HALKA AÇIKLIK ORANI : -
KURULUŞ TARİHİ : 24.03.2022
TİCARİ SİCİL NO : 370711-5
FAALİYET KONUSU : Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

2.3.Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Rapor, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan projenin Net Bugünkü piyasa değeri takdiri amaçlı tanzim edilmiştir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLERİ

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde inceleme yapılmıştır.

Ana Yapı için:

A Blok: 30.06.2017 tarih, 20/01 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/01 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu, 21.10.2022 tarih ve 161 nolu isim değişikliği ruhsatı aldığı gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 327 adet mesken, 5 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 43.970,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

B Blok: 30.06.2017 tarih, 20/02 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/02 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 204 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 19.658,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

C Blok: 30.06.2017 tarih, 20/03 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/03 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 180 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 16.850,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

D Blok: 30.06.2017 tarih, 20/04 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/04 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 209 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 24.790,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

E Blok: 30.06.2017 tarih, 20/05 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/05 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 251 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 28.423,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

F Blok: 30.06.2017 tarih, 20/06 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih 19/06 nolu tadilat ruhsatı, 20.07.2023 148 nolu isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. İsim değişikliği Ruhsatının; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 230 adet mesken, 2 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 31.227,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

Havuz: 17.03.2022 tarih, 19/07 nolu yeni yapı ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/B yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 2 katlı binada, 5.307,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

Tesis; jeotermal su kaynağından faydalanacaktır. Tarafımıza 02.12.2022 tarih ve AR.07.22/JTK-32 nolu; Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Arama Ruhsatı ibraz edilmiştir. (Rapor ekinde mevcuttur)

3.1.Gayrimenkullerin Yeri ve Konumu

Değerlemeye konu taşınmaz; Antalya İli, Kepez İlçesi, Santral Mahallesi, 3282 Sokak, No: 34A-B-C-D-E-F-1, Sur Yapı Tatil Evleri posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Antalya kent merkezinden kuzey yönde Antalya- Burdur Karayolu olarak kullanılan Namık Kemal Bulvarı üzerinde Antalya Ferrokrom fabrikası kavşağı olarak bilinen kavşağın batı yönüne dönülerek 5 Temmuz Kurtuluş Caddesi'nde ilerlenildiğinde yer alan taşınmaza ulaşım sağlanabilmektedir. Parsel Santral Mahallesi kentsel dönüşüm uygulaması alanı içerisinde yer almaktadır. Bölge Kepez Belediyesi sınırları içerisinde ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

3.2 Gayrimenkullerin Çevresel Özellikleri

Taşınmazın konumlu olduğu bölge, orta yoğunluklu konut alanı olarak gelişmiştir. Yakın çevresinde; Kepez Kentsel dönüşüm bölgesi, Sur Yapı Antalya Projesi ve 5 Temmuz Kurtuluş Caddesi gibi bilinirliği yüksek referans noktaları yer almaktadır. Bölge Kepez İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

Harita



36.9431, 30.6360

3.3. TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Kepez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 12.07.2023 tarih saat 11:53'de temin edilen aktif-pasif kayıtlı tapu kaydı ve 11.08.2023 tarih , 14:25 saat itibari ile alınan takyidat belgeleri üzerinde incelemeler yapılmıştır.

3.3.1 Tapu Bilgileri

Taşınmaz Id	:	94383191
SAHİBİ ve HİSSESİ	:	SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
İLİ	:	Antalya
İLÇESİ	:	Kepez
MAHALLESİ	:	Kepez
KÖYÜ	:	-
MEVKİİ	:	-
SOKAĞI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	28868
PARSEL NO	:	1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	:	ARSA
ARSA ALANI (m2)	:	45.170,00
BLOK	:	-
KAT NUMARASI	:	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	:	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	:	-
ARSA PAYI	:	-
CİLT	:	11
SAYFA	:	1070
TARİH	:	11.08.2023
YEVMIYE	:	31662
TAPU CİNSİ	:	Ana Taşınmaz

3.3.2 Tapu İncelemesi

Kepez İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 12.07.2023 tarih saat 11:53'de temin edilen aktif-pasif kayıtlı tapu kaydı ve 11.08.2023 tarih , 14:25 saat itibari ile alınan takyidat belgeleri ekte sunulmuştur;

Halihazırda Taşınmaz üzerinde hehangibir takyidat bulunmamaktadır.

Rapor ekinde takyidat belgeleri mevcuttur. (EK: 1)

3.3.3 Tapu Kayıtlarında Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler

16.05.2022 tarihinde Sur Yapım İnşaat A.Ş. ve Antalya Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki taşınmaz hisseleri "Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir, 11.08.2023 tarihinde "Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" adına tescil edilmiştir.

Taşınmaz üzerindeki rehinler; 30.11.2022 tarih ve 76899 yevmiye, 30.11.2022 tarih ve 76833 yevmiye ve 30.11.2022 tarih ve 77060 yevmiyeli işlemler ile ipotek terkin edilmiştir.

3.3.4 Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Projeler" başlığı altında alınabileceği kanaatine varılmıştır.

3.4. GAYRİMENKULÜN YASAL İZİNLER, KISITLAMALAR, İMAR DURUMU VE PROJE BİLGİLERİ

3.4.1. Ruhsat Ve Proje Bilgileri

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde inceleme yapılmıştır.

Ana Yapı için:

A Blok: 30.06.2017 tarih, 20/01 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/01 nolu tadilat ruhsatı, 21.10.2022 tarih 161 nolu isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. İsim değişikliği Ruhsatının; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 327 adet mesken, 5 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 43.970,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

B Blok: 30.06.2017 tarih, 20/02 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/02 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatının; 4/C yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 204 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 19.658,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

C Blok: 30.06.2017 tarih, 20/03 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/03 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatının; 4/C yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 180 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 16.850,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

D Blok: 30.06.2017 tarih, 20/04 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/04 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatının; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 209 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 24.790,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

E Blok: 30.06.2017 tarih, 20/05 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/05 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatının; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 251 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 28.423,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

F Blok: 30.06.2017 tarih, 20/06 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih 19/06 nolu tadilat ruhsatı, 20.07.2023 148 nolu isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. İsim değişikliği Ruhsatının; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 230 adet mesken, 2 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 31.227,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

Havuz: 10.03.2022 tarih, 19/07 nolu yeni yapı ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/B yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 2 katlı binada, 5.307,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

3.4.2. Yapı Denetimi Bilgileri

Taşınmazın yapı denetim faaliyetlerini yürüten Antalya Çamlıca Yapı Denetim Ltd. Şti' dir. Şirket, Toros Mh. 807. Sk. Kurgu Plaza 2 Blok No:3 İç Kapı No:9 Konyaaltı/Antalya adresinde faaliyet göstermektedir.

3.4.3. İmar Durumu Bilgileri

Kepez Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu 28868 ada, 1 Parsel sayılı yer; 1/1000 Ölçekli 12.02.2006 tasdik tarihli, Kepez Santral Mahallesi Kentsel Dönüşüm Amaçlı Revizyon İmar Planı kapsamında E: 1,70, "Konut Alanı"nda yer almakta olup, ayrık nizam, hmaks: 37,50 m., dir. İmar durum belgesi ektedir. (EK: 2)

PLAN NOTLARI

A. Genel hükümler

- Planlama alanı, 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında, Bakanlar Kurulu'nca 24.11.2014 tarih ve 2014/7041 sayılı kararı ile ilân edilen ve 25.12.2014 tarihli resmi gazete de yayınlanarak yürürlüğe giren riskli alan sınırı ve çevresini kapsayan alandır.
- Bu plan "plan hükümleri" ve "plan açıklama raporu" ile bir bütündür.
- Planlama alanı içerisinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı revizyonu plan notları geçerlidir.
- Bu plan, Kepez ve Santral Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında hazırlanacak kentsel tasarım projesine göre uygulanacaktır.
- Kentsel Tasarım Projesi, Antalya Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca bir bütün halinde veya donatı alanlarının dağılımına ilişkin anahtar pafta dikkate alınarak etaplar halinde de onaylanabilir.
- Uygulama, Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılır.
- Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve planlı alanlar tip imar yönetmeliği ile konusu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlar geçerlidir.
- Bu plan kapsamında 2872 sayılı çevre kanunu, su kirliliği kontrolü yönetmeliği, yeraltı sularının kirlenmeye ve bozulmaya karşı korunması hakkında yönetmelik", içme suyu temin edilen akifer ve kaynakların koruma alanlarının belirlenmesi hakkında tebliğ" ve katı atıkların kontrolü yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Planlama alanı "antalya duraliler kaynağı içme suyu kuyuları 1.derece koruma alanı" içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle "antalya duraliler kaynağı içme suyu kuyuları koruma alanı ilanı"nda ve antalya su ve atıksu idaresi genel müdürlüğünün "su havzaları koruma ve kontrol yönetmeliği"nde belirtilen hükümler geçerlidir. 23.11.2015 tarihli ve 41575 sayılı asat genel müdürlüğü kurum görüşü geçerlidir.
- Planlama alanı kapsamı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", "Deprem Yönetmeliği", "Sığınak Yönetmeliği" hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 28.09.2011 tarihli ve 102732 sayılı genelge kapsamında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 09.11.2012 tarihinde onaylanan "Antalya ili, Kepez ilçesi, Kepez Mahallesi ve Santral Mahallesiine ait 1/1000 ölçekli revize imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu" koşullarına uyulacaktır.
- 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununun 17. Maddesi ve bu maddeye bağlı olarak çıkartılan "karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik" hükümleri geçerlidir.
- Antalya Batı Çevreyolunun tamamlanması ve karayollarının Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne devredilmesi ile birlikte planlama alanının doğusundaki burdur yoluna bakan parsellerde çekme mesafesi 10 m. olacaktır.
- 5378 sayılı "Özürllüler ve Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" ve bu kanun kapsamında, planlama alanında yer alacak kentsel sosyal, teknik, altyapı alanlarında ve yapılarında, türk standartları enstitüsü'nün ilgili standardına uyulacaktır.

- Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Birden fazla yapı yapılması durumunda h/2 şartı aranmaz.
- Blok boyu ve derinlik şartı aranmaz.
- Konut alanları, ticaret alanları, eğitim tesisleri, sosyal ve kültürel tesis alanları, sağlık tesisi, rekreasyon ve park alanı, belediye hizmet alanı gibi kamu ya da özel tüm alanlarda yeraltı ve yerüstü otopark alanları yapılabilir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu kapsamında hazırlanacak kentsel tasarım projesinde detaylandırılacaktır.

1.1 Konut Alanları

- Konut alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir.
- Bu alanlarda rezidans (yüksek nitelikli konut) yapılabilir.
- Bu alanlarda emsal: 1,70'dir. Yapılaşma ayrık nizam'dır. Yençok: 37,50 m'dir.
- Yola bakan cephelerde zemin kat çekme mesafesi min.5m'dir. Tramvay hattına ilişkin oluşturulacak istasyon alanlarında çekme mesafesi şartı aranmaz.
- Zemin üstü katlarda çıkmalar parsel izdüşümüne kadar yaklaşabilir.
- Bodrum katlar; iskan edilemez. Bodrum katların avluya bakan cephelerinde zemin izdüşümü dışında maksimum 6m büyütülerek bodrum kat oluşturulabilir. Bodrum katların 35 m.'lik yollara ve ada içi yollara cephe veren kısımlarında zemin izdüşümü kadar bodrum yapılabilir. 25 m.'lik yollara cephe veren konut adalarında bodrum katların avluya bakan cephelerinde bodrum kat zemin izdüşümünün dışına taşabilir.
- Zemin katta; ticaret yapılması durumunda, zemin kat yüksekliği 7m.'yi aşamaz. Asma kat yapılabilir.
- Otopark ihtiyacı kendi parseli içerisinde karşılanacaktır.

3.4.4. İmar Durumunda Son 3 Yıl İçerisindeki Değişiklikler (İmar Durumundaki Değişiklikler Ve Kamulaştırma Vs.)

Kepez Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı belirlenmiştir. (Resmi imar durum belgesi ektedir)

3.4.5.Yasallığına İlişkin Evrakın Mevcudiyeti Bilgisi

A Blok: 30.06.2017 tarih, 20/01 nolu yeni yapı ruhsatı, 10.03.2022 tarih, 19/02 nolu tadilat ruhsatı ve 21.10.2022 tarih ve 161 nolu isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. İsim değişikliği Ruhsatının; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 327 adet mesken, 5 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 43.970,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

B Blok: 30.06.2017 tarih, 20/02 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/02 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 204 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 19.658,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

C Blok: 30.06.2017 tarih, 20/03 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/03 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 13 katlı binada, 180 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 16.850,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

D Blok: 30.06.2017 tarih, 20/04 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/04 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 209 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 24.790,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

E Blok: 30.06.2017 tarih, 20/05 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih, 19/05 nolu tadilat ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 251 adet mesken ve ortak alanları ile beraber toplam 28.423,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

F Blok: 30.06.2017 tarih, 20/06 nolu yeni yapı ruhsatı ve 10.03.2022 tarih 19/06 nolu tadilat ruhsatı, 20.07.2023 148 nolu isim değişikliği ruhsatı almış olduğu gözlemlenmiştir. İsim değişikliği Ruhsatının; 4/C yapı sınıfında, 2 kat yol seviyesi altında, 12 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 14 katlı binada, 230 adet mesken, 2 adet Ofis İşyeri ve ortak alanları ile beraber toplam 31.227,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

Havuz: 17.03.2022 tarih, 19/07 nolu yeni yapı ruhsatı olduğu gözlemlenmiştir. Tadilat Ruhsatına göre; 4/B yapı sınıfında, 1 kat yol seviyesi altında, 1 kat yol seviyesi üzerinde olmak üzere 2 katlı binada, 5.307,00 m² alan için düzenlendiği görülmüştür.

Toplam Ünite Sayısı;

A BLOK	332	ADET
B BLOK	204	ADET
C BLOK	180	ADET
D BLOK	209	ADET
E BLOK	251	ADET
F BLOK	232	ADET
TOPLAM	1408	ADET

Kat irtifakı tesis edilmemiş olup, yukarıdaki tabloda belirtilen şekli ile tesis edileceği bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde "Sur Yapı Tatil Evleri Antalya" olarak tanımlanmış devremülk projesinin, ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu tespit edilmiştir. İnceleme tarihi itibarı ile, inşaaata başlanmış olup (A blok inşaatı 5.normal kat seviyesinde kabası tamamlanmıştır) genel inşaat seviyesi % 10 seviyelerindedir.

3.4.6. İmar Bilgileri Açısından Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Uygunluğu Hakkında Görüş

Sur Tatil Evleri Anonim Şirketi mülkiyetinde bulunan konu taşınmazın İmar Bilgileri açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

3.4.7. Geliştirilen Projeye Dayanan Değerle İlgili Bilgi Ve Varsayımlar

Arsa üzerinde "Sur Yapı Tatil Evleri Antalya" olarak tanımlanmış devremülk projesi planlanmıştır. Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den elde edilen bilgilere göre; projede 1401 adet devremülk ünitesi (her ünite 48 devreden toplam 67.248 devre) ve 7 adet dükkanı olan bir proje geliştirilmiştir. Toplam satılabilir devre alanı 118.357 m² dir.

3.4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmeler (kat karşılığı, satış vaadi vs.)

1401 adet mesken nitelikli taşınmazın; projesinde toplam 67.248 devrenin (1 haftalık), 30.06.2023 tarihi itibarı ile satışı gerçekleşen 4637 adedi için satış vaadi sözleşmeleri gerçekleştirildiğine dair belgeler tarafımıza ibraz edilmiştir.

Sur Tatil Evleri Antalya Projesinde 30.06.2023 itibarıyla satışı gerçekleşmiş KDV hariç 619.133.609- TL tutarındaki 4637 adet sözleşmeyi içeren 88 sayfalık (ilk ve son sayfası imzalı şekilde ektedir) satış ekte yer almaktadır.

3.4.9. Enerji Verimlilik Sertifikası Bilgisi

Bulunmamaktadır. (İnşaatı devam etmektedir.)

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ VE YERİNDE TESPİTLER

Değerleme Konusu taşınmaz; 3282 Sokak, No: 34A-B-C-D-E-F-1, Sur Yapı Tatil Evleri posta adresinde yer almaktadır. 28868 ada 1 parsel; Antalya İli, Kepez İlçesi, Kepez Mahallesi'nde konumlu "Arsa" niteliğinde olup, 45.170 m² alana sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuğa benzer şekildedir.

Proje; Sur Yapı Tatil Evleri Devremülk Projesidir. Arsa üzerinde 1408 adet ünite, toplam 170.225 m² alan için ruhsat alınmış olup; inşaatına başlanmıştır. A blok kaba inşaatı 5.normal kat seviyesindedir; inceleme tarihi itibarı ile, inşaatı başlanmış olup (A blok inşaatı 5.normal kat seviyesinde kabası tamamlanmıştır, F blok temel seviyesindedir) genel inşaat seviyesi % 10 seviyelerindedir. Ruhsata konu proje; Sur Yapı Tatil evleri projesidir.



Tadilat ruhsatı 1401 adet mesken, 7 adet ofis-işyeri nitelikli ünite olmak üzere toplam 1408 adet ünite ve konut alanları toplam 97.160 m², Ticari alan 6.005 m², ortak alan 67.060 olmak üzere toplam yaklaşık brüt 170.225 m² alan için düzenlemiştir. Tadilat ruhsatı; A, B, C, D, E ve F olmak üzere 6 adet blok için düzenlenmiştir. Ruhsatlar; A, D, E ve F bloklar 2 bodrum, zemin, 11 normal kat olmak üzere 14 kat, B, C bloklar 1 bodrum, zemin, 11 normal kat olmak üzere 13 Kat yapı için düzenlenmiştir.

Antray isimli şehir içi toplu taşıma hattının durağı çok yakında olup, Kaleiçi (şehir merkezi), Antalya Hava Limanı na tek vasıta ile ulaşım mümkündür. Proje, Antalya Hava Limanına ~16 km, 20 dakika mesafededir.



4.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR, PİYASA ANALİZİ

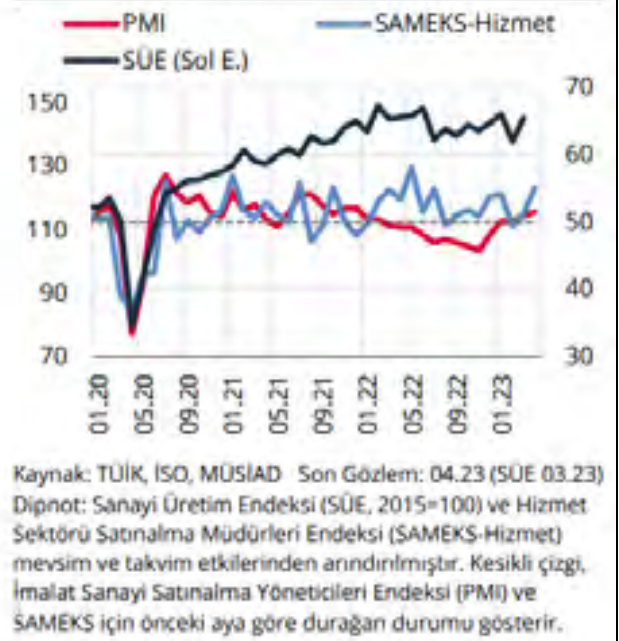
Yurt İçi Temel Makroekonomik Gelişmeler

İktisadi faaliyet 2022 yılı son çeyreğinde dış talepteki zayıflamaya bağlı olarak yıllık bazda sınırlı ivme kaybederken, iç talep canlılığını korumuştur. GSYİH 2022 yılının son çeyreğinde yıllık olarak % 3,5, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda % 0,9 büyümüştür. Bu dönemde büyümenin harcama yönünden temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, makine-teçhizat kaynaklı yatırımların büyümeye pozitif yönde katkısı devam etmiştir (Grafik II.2.1). 2022 yılı genelinde yıllık büyüme ise % 5,6 oranında gerçekleşmiştir. Depremin etkisiyle şubat ayında daralan sanayi üretim endeksi, ocak ve mart aylarındaki güçlü seyirle çeyreklik bazda bir miktar büyüme kaydetmiştir. Nisan ayına ilişkin öncü göstergeler sanayi ve hizmet sektörlerinde üretim artışına işaret etmektedir.

Grafik II.2.1: GSYİH Büyümesi ve Harcama Yönünden Yıllık Büyümeye Katkılar (% Puan)

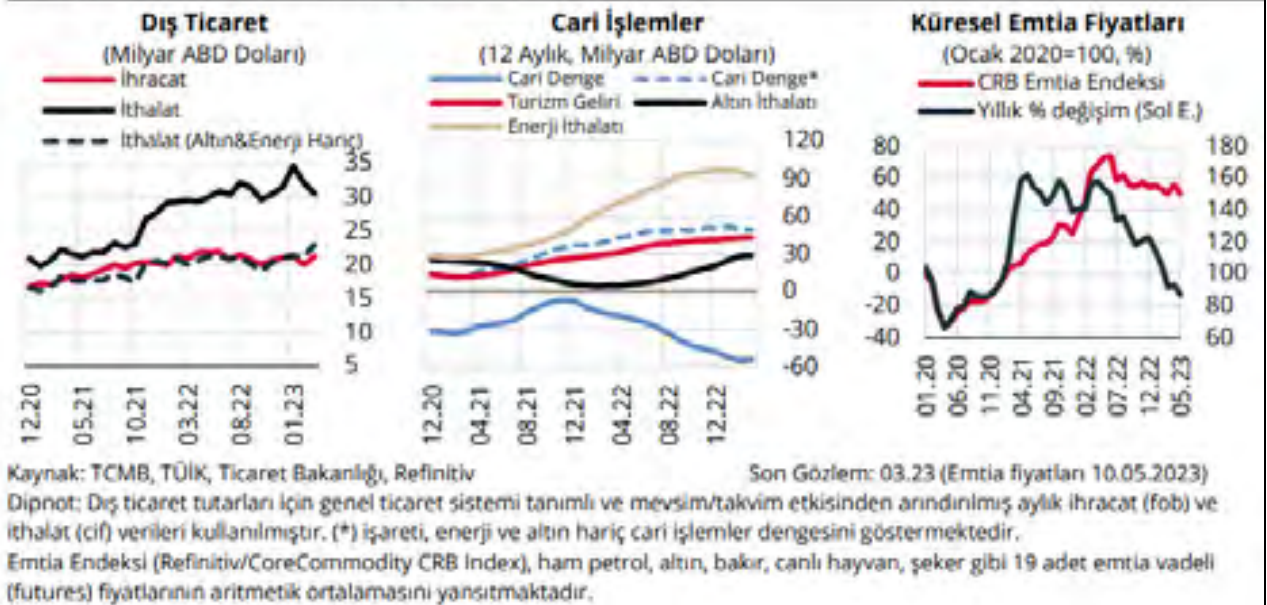


Grafik II.2.2: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Öncü Göstergeler (Endeks)



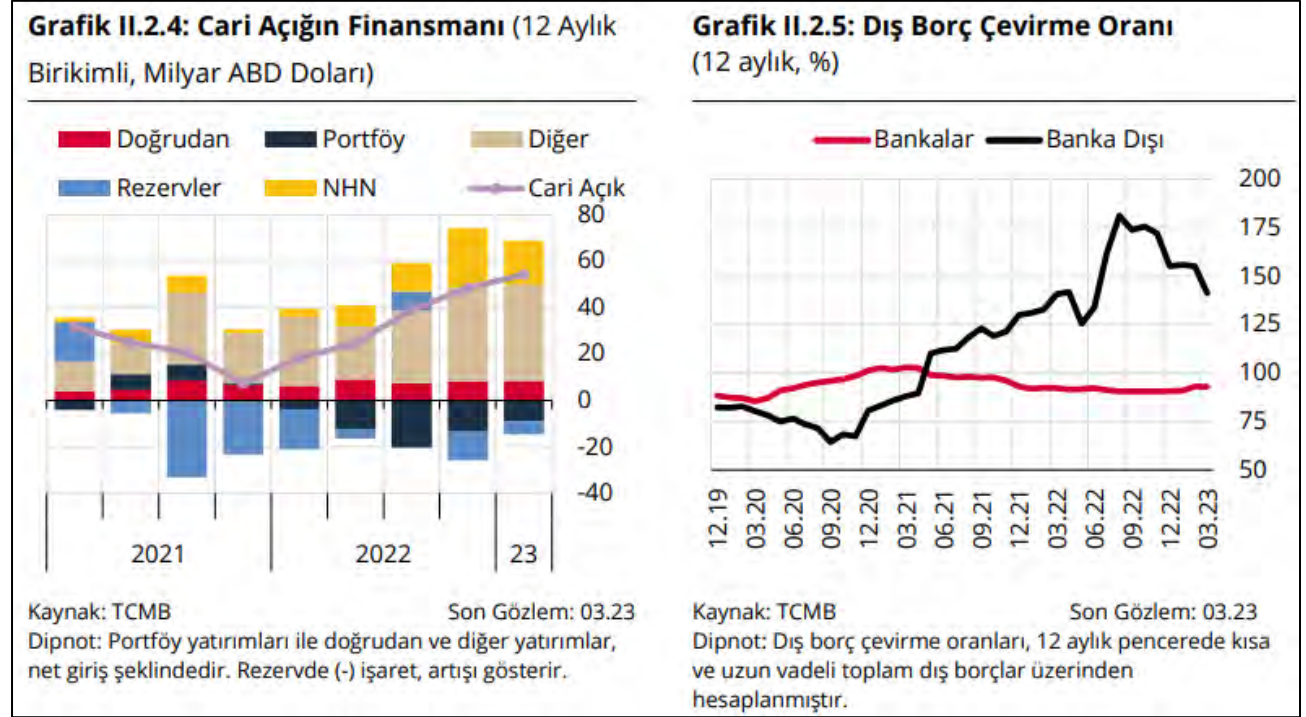
İhracat afet kaynaklı etkilere rağmen artış eğilimi sergilerken altın ithalatındaki hızlanma ve tüketim malları ithalatındaki artış sonucunda dış ticaret açığı yükselmiş, hizmet gelirlerindeki güçlü seyir cari işlemler dengesini desteklemeye devam etmektedir. Turizmde süregelen güçlü katkıyla birlikte hizmet gelirlerinde devam eden artış eğilimi cari işlemler dengesini desteklemeyi sürdürmektedir. Altın ve enerji hariç tutulduğunda ithalat, ihracat ile benzer bir eğilim sergilemektedir. Cari işlemler açığı 2023 yılı mart ayı itibarıyla yıllık bazda 54,2 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşirken, enerji ve altın hariç cari işlemler aynı dönemde 49,3 milyar ABD doları fazla vererek olumlu gelişimini sürdürmüştür.

Grafik II.2.3: Cari İşlemler Hesabı Gelişmeleri



Cari işlemler açığı ağırlıklı olarak yurt dışı yerleşiklerin yurt içi bankalardaki mevduatı ile kısmen krediler ve doğrudan yatırımlar yoluyla finanse edilmiştir. Cari işlemler açığı kaynaklı finansman ihtiyacı 2022 yılı son

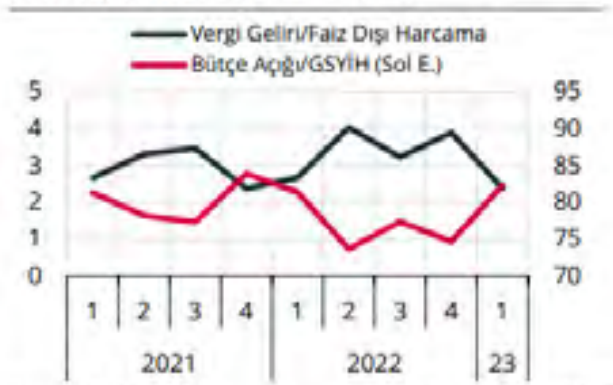
çeyreğinde ağırlıklı olarak diğer yatırımlar altında izlenen bankaların yurt dışı yerleşikler mevduatı ve doğrudan yatırımlarla karşılanırken 2023 yılının ilk çeyreğinde cari açık finansmanında rezervlerin katkısı artmıştır (Grafik II.2.4). Bankalar yurt dışı kredilerde son yıllardaki net ödeyici konumlarını 2023 yılı mart ayı itibarıyla koruyarak borçluluğu azaltmaya devam etmiştir. Öte yandan banka dışı özel sektör dış borçlarını son aylardaki bir miktar gerilemeye rağmen yüksek oranda yenileyerek cari açığın finansmanına katkısını sürdürmektedir (Grafik II.2.5)



Kamu maliyesindeki güçlü görünüm vergi gelirlerinin desteğiyle sürmektedir. 2022 yılı üçüncü çeyreğinde düşüş yaşayan vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranı, yılın son çeyreğinde artışa geçmiştir, 2023 yılı ilk çeyreğinde afetin de etkisiyle harcamalarda gözlenen artışla birlikte bir miktar gerilemiştir. Yılın ilk çeyreğinde bütçe gelirlerindeki dönemsel artış oranı ise geçici kurumlar vergisi tahsilatının mayıs ayına kaydırılarak şubat ayında yapılmamış olmasının yansımasıyla daha düşük kalmıştır. Böylece 2022 yılı sonunda yüzde 0,9 olan bütçe açığının milli gelire oranı, mart ayı itibarıyla yüzde 2,5'e yükselmiştir (Grafik II.2.6).

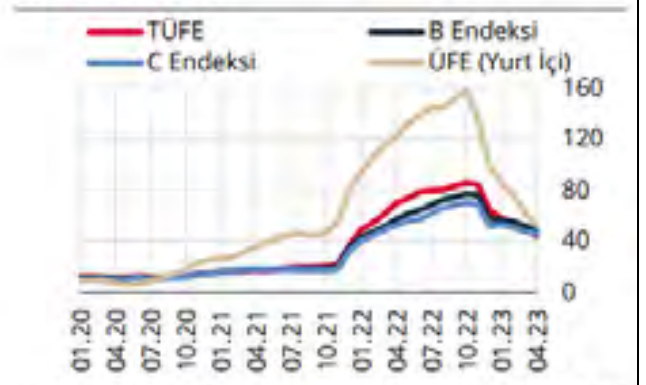
Liralaşma Stratejisi kapsamında uygulanan politika bileşiminin olumlu etkileriyle birlikte enflasyon seviyesinde ve eğiliminde iyileşme görülmeye başlanmıştır. Tüketici fiyatları enflasyonu 2022 yılı sonundaki yüzde 64,3 düzeyinden nisan ayında yüzde 43,7'ye gerilemiştir. Yıllık enflasyon enerjide daha belirgin olmak üzere tüm gruplarda önceki yıla göre düşüş kaydetmiştir. Bununla birlikte, gıda ve alkolsüz içecekler ile kısmen hizmetler grubunda yıllık fiyat artışı nispeten yüksek seyretmektedir. Üretici fiyatları nisan ayında enerji fiyatlarındaki düşüşün desteğiyle yıllık bazda gerileme eğilimini sürdürmüştür. Bu görünüm altında çekirdek TÜFE endekslerinde yıllık değişim oranları hem B hem de C göstergesinde gerilemiştir (Grafik II.2.7)

Grafik II.2.6: Merkezi Yönetim Bütçe Göstergeleri (12 Ay Birikimli, %)



Kaynak: TCMB, HMB
Dipnot: 2023 yılı 1. çeyrek GSYİH tahmin değeridir. Son Gözlem: 03.23

Grafik II.2.7: Enflasyon Gelişmeleri (Yıllık % Değişim)



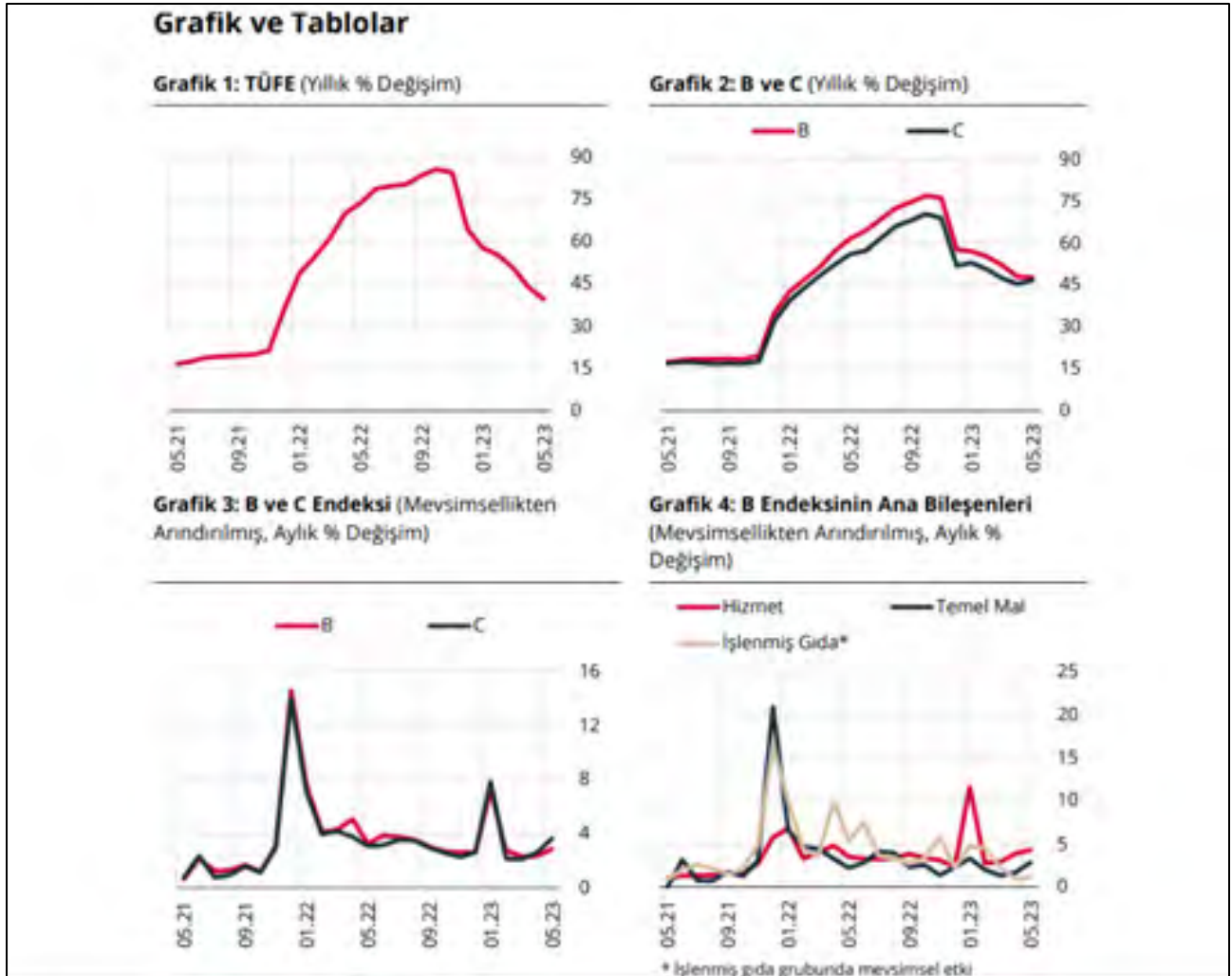
Kaynak: TCMB, TÜİK
Dipnot: TÜFE'den işlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın kalemlerinin çıkarılmasıyla B endeksi, buna ek olarak gıda ve alkolsüz içeceklerin çıkarılmasıyla C endeksi elde edilmektedir. Son Gözlem: 04.23

TCMB Finansal İstikrar Raporu – 18 Mayıs 2023

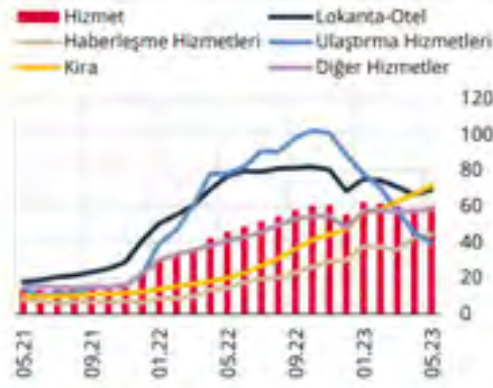
Tüketici fiyatları mayıs ayında % 0,04 oranında artmış, yıllık enflasyon 4,09 puan azalışla % 39,59 seviyesine gerilemiştir. Mayıs ayında, meskenlere doğal gazın bedelsiz olarak sunulması tüketici enflasyonu üzerinde belirgin bir düşürücü etki oluşturmuştur. Bu dönemde, yıllık enflasyon temel mal ve hizmetlerde yükselirken, enerjide belirgin olmak üzere diğer gruplarda gerilemiştir. Gıda fiyatları mayıs ayında yılın ilk aylarına kıyasla daha olumlu bir görünüm sergilemiştir. Temel mal grubu enflasyonundaki artışta, yöntem değişikliği sonucu yeni sezon geçişinin mayıs ayına kaydığı giyim ve ayakkabı alt grubunun yanı sıra otomobil kaleminin sürüklediği dayanıklı tüketim malları etkili olmuştur. Hizmet grubu fiyatlarındaki aylık yükseliş mayıs ayında güçlenirken, artışların grup geneline yayıldığı izlenmiştir. Üretici fiyatları enerji grubunun süregelen desteğiyle ılımlı seyrini korumuş, yıllık üretici enflasyonu gerilemeye devam etmiştir. Bu görünüm altında, mevsimsellikten arındırılmış verilerle aylık artış oranı B ve C göstergelerinde bir önceki aya kıyasla yükselmiş, yıllık enflasyon B göstergesinde gerilerken C göstergesinde artış kaydetmiştir.

Mayıs ayında tüketici fiyatları % 0,04 oranında artmış, yıllık enflasyon 4,09 puan azalarak %39,59'a gerilemiştir (Grafik 1 ve Tablo 1). Mayıs ayında meskenlere doğal gazın bedelsiz olarak sunulması aylık tüketici enflasyonu üzerinde 2,4 puan düşürücü etki oluşturmuştur. Yıllık değişim oranı B endeksinde 0,32 puan düşüşle yüzde 47,70, C endeksinde 1,14 puan artışla yüzde 46,62 olmuştur (Grafik 2). Alt grupların yıllık tüketici enflasyonuna katkıları incelendiğinde, bu dönemde enerji, gıda ve alkolsüz içecekler, alkol-tütün-altın gruplarının katkıları sırasıyla 4,12, 0,58 ve 0,31 puan azalmış, temel mallar ve hizmet gruplarının katkıları sırasıyla 0,37 ve 0,55 puan artmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle incelendiğinde, aylık artışlar önceki aya kıyasla B ve C endeksinde yükselmiştir (Grafik 3). Fiyat artışları B endeksinin oluşturan gruplardan temel mal ve hizmetlerde bir önceki aya göre yükselirken, işlenmiş gıdada yatay seyrederken ılımlı görünümünü korumuştur (Grafik 4). Hizmet fiyatları mayıs ayında % 4,60 oranında yükselmiş, grup yıllık enflasyonu 1,33 puan artışla yüzde 59,95 olmuştur (Grafik 5). Bu dönemde yıllık enflasyon ulaştırma grubunda gerilerken diğer alt gruplarda yükselmiştir. Lokanta-otel fiyatlarındaki % 7,10 oranındaki aylık artışta gerek gıda fiyatlarının etkilediği yemek hizmetleri gerekse konaklama hizmetleri fiyatlarındaki yükselişler etkili olmuştur. Mayıs ayında kira alt grubunda aylık artış % 5,15 ile güçlenmiş, bu grupta yıllık enflasyon % 71,43 oranına yükselmiştir. Diğer hizmetler alt grubu fiyatlarındaki artışta kişisel ulaştırma araçlarının bakım onarımı, eğitim ve sağlık hizmetleri öne çıkmıştır. Haberleşme fiyatları görünümünde internet ve telefon görüşme ücretlerinde devam eden yükselişler belirleyici olmuştur. Ulaştırma hizmetleri aylık enflasyonu havayolu ile yolcu taşımacılığı ücretlerindeki artışa karşın karayolu ile şehirlerarası yolcu taşımacılığı fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle ılımlı gerçekleşmiş, bu grupta yıllık enflasyon % 39,34'e gerilemiştir. Temel mal grubu yıllık enflasyonu 0,91 puan artışla % 35,07 olmuştur. Mayıs ayında yıllık enflasyon giyim ve ayakkabı ile dayanıklı mal alt gruplarında yükselirken, diğer temel mallarda gerilemiştir (Grafik 6).

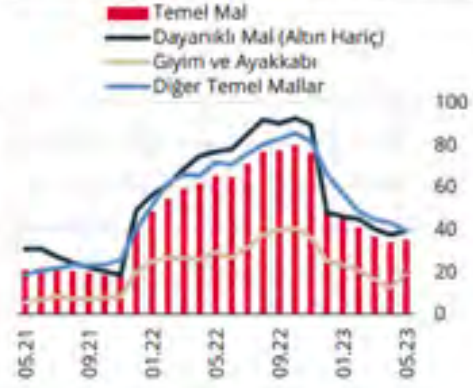
Dayanıklı mal fiyatları (altın hariç) aylık bazda % 3,48 oranında artmış, alt grup yıllık enflasyonu 1,80 puan yükselerek % 39,27 olarak gerçekleşmiştir. Aylık bazda alt grup fiyat artışını otomobil (yüzde 6,37) kalemi sürüklerken, elektrikli ve elektriksiz aletler (% 0,88) ile mobilya (% 0,55) kalemlerinde fiyatlar daha ılımlı bir şekilde yükselmiştir. Giyim ve ayakkabı alt grubu fiyat artışında (% 9,96) yazlık ürünlerin endekse giriş ayının nisan ayından mayıs ayına kaymasının etkisi hissedilmiştir. Diğer temel mallarda fiyatlar % 1,03 ile ılımlı bir şekilde yükselirken, alt grup yıllık enflasyonu 4,01 puan düşüşle % 39,32 seviyesine gerilemiştir. Enerji fiyatları mayıs ayında % 21,00 ile yüksek bir oranda gerilemiş, grup yıllık enflasyonu 28,16 puanlık düşüşle % -6,97 seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik 7). Bu gelişmede, konut abonelerine mayıs ayında bedelsiz olarak kullandırılan doğal gaz belirleyici olmuştur. Ek olarak, uluslararası petrol fiyatlarının son dönemdeki ılımlı seyri yurtiçi akaryakıt fiyatlarını (% -6,22) olumlu etkileyerek aylık düşüşe katkı sağlamıştır. Gıda ve alkolsüz içecekler grubu fiyatları mayıs ayında yüzde 0,71 oranında artmış, yıllık enflasyon 1,40 puan azalarak % 52,52 olmuştur (Grafik 7). Yıllık enflasyon işlenmemiş gıdada 3,31 puan artışla % 56,01'e ulaşırken, işlenmiş gıdada 6,40 puan düşüşle % 51,35 seviyesine gerilemiştir (Grafik 8). Mevsimsellikten arındırılmış veriler bu dönemde sebze fiyatlarında daha belirgin olmak üzere taze meyve ve sebze fiyatlarında artışa işaret etmiştir. Taze meyve ve sebze dışı işlenmemiş gıda grubunda patates ile tavuk eti fiyatlarındaki yükselişler dikkat çekerken, kırmızı et fiyatlarının artışı yavaşlamakla birlikte sürmüştür. İşlenmiş gıdada aylık enflasyon (yüzde 1,08) et fiyatlarındaki görünüme istinaden işlenmiş et ürünleri (% 5,97) öncülüğünde devam etmiştir. Ekmek ve tahıl ürünleri fiyat artışlarındaki yavaşlama mayıs ayında da sürmüştür. Yurt içi üretici fiyatları mayıs ayında yüzde 0,65 ile sınırlı bir artış kaydetmiş, yıllık enflasyon 11,35 puan azalarak % 40,76 olmuştur (Grafik 9 ve Tablo 2). Ana sanayi gruplarına göre yıllık enflasyon alt grupların tümünde düşüş kaydederken (Grafik 10), aylık bazda enerji fiyatları % -6,67 ile azalış eğilimini sürdürmüştür. Aylık fiyat gelişmeleri sektörler bazında incelendiğinde, rafine edilmiş petrol ürünleri ile elektrik-gaz imalatı sektörlerinde fiyatlar düşerken, ağaç ve mantar ürünleri, motorlu kara taşıtları, gıda, fabrikasyon metal ve mobilya sektörleri fiyat artışları ile öne çıkmıştır.



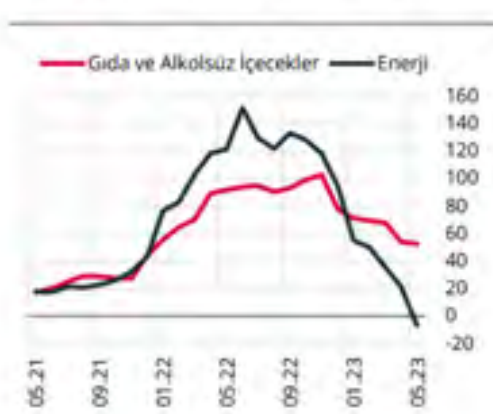
Grafik 5: Hizmetler (Yıllık % Değişim)



Grafik 6: Temel Mallar (Yıllık % Değişim)



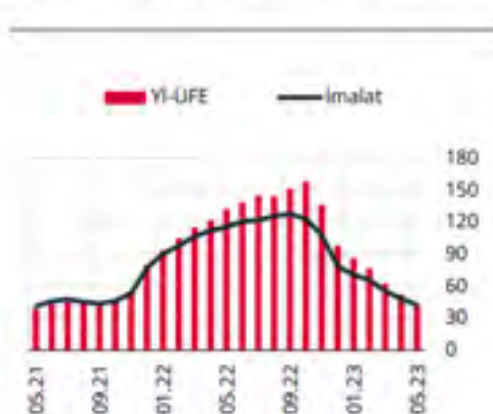
Grafik 7: Gıda ve Enerji (Yıllık % Değişim)



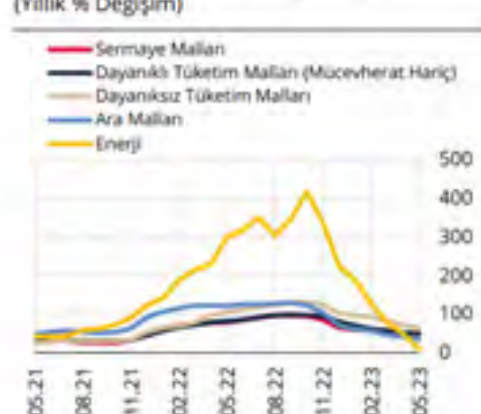
Grafik 8: İşlenmiş ve İşlenmemiş Gıda (Yıllık % Değişim)



Grafik 9: Yİ-ÜFE ve İmalat (Yıllık % Değişim)



Grafik 10: Yİ-ÜFE Ana Sanayi Grupları (Yıllık % Değişim)



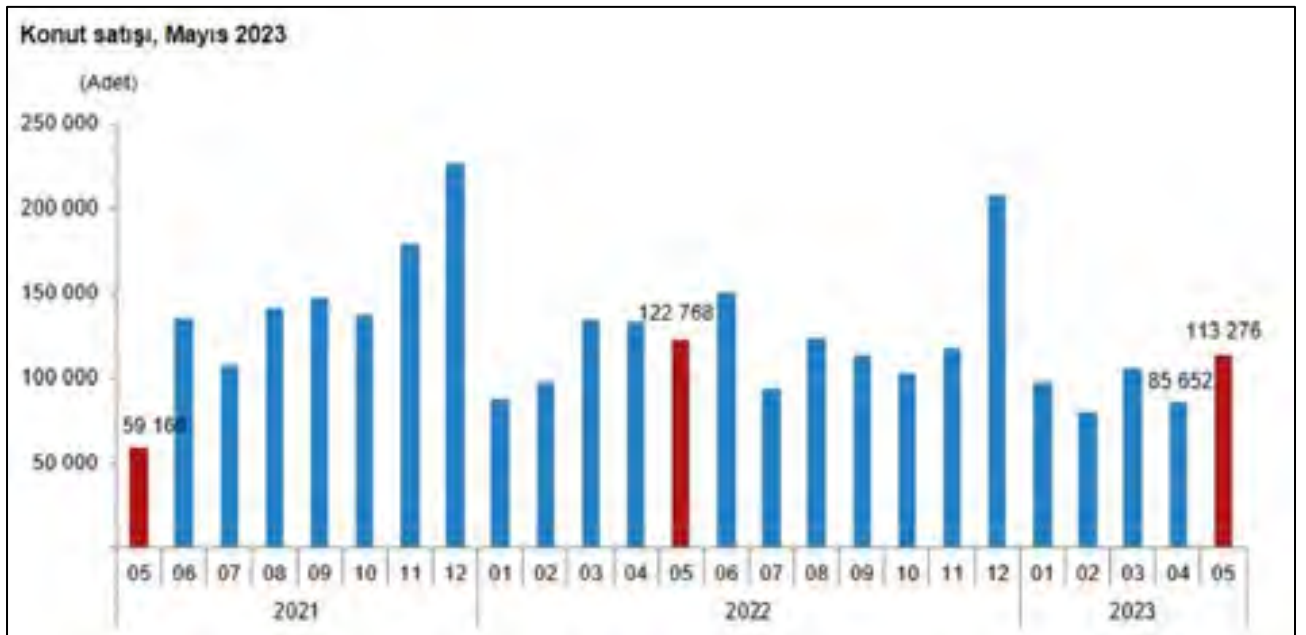
Kaynak: TCMB Nisan Ayı Fiyat Gelişmeleri (06 Haziran 2023)



Konut Satış İstatistikleri, Mayıs 2023

Türkiye genelinde Mayıs ayında 113 bin 276 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,7 azalarak 113 bin 276 oldu. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 435 konut satışı ve %16,3 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 11 bin 196 konut satışı ve %9,9 pay ile Ankara, 6 bin 158 konut satışı ve %5,4 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 18 konut ile Ardahan, 38 konut ile Hakkari, 55 konut ile Bayburt ve Tunceli oldu.



Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde %16,3 azaldı

Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,3 azalışla 482 bin 143 olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Mayıs 2023						
	Mayıs			Ocak - Mayıs		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	113 276	122 768	-7,7	482 143	575 889	-16,3
İpotekli satış	27 476	29 335	-6,3	108 067	129 707	-16,7
Diğer satış	85 800	93 433	-8,2	374 076	446 182	-16,2
Satış durumuna göre toplam satış	113 276	122 768	-7,7	482 143	575 889	-16,3
İlk el satış	34 413	32 861	4,7	145 272	163 719	-11,3
İkinci el satış	78 863	89 907	-12,3	336 871	412 170	-18,3

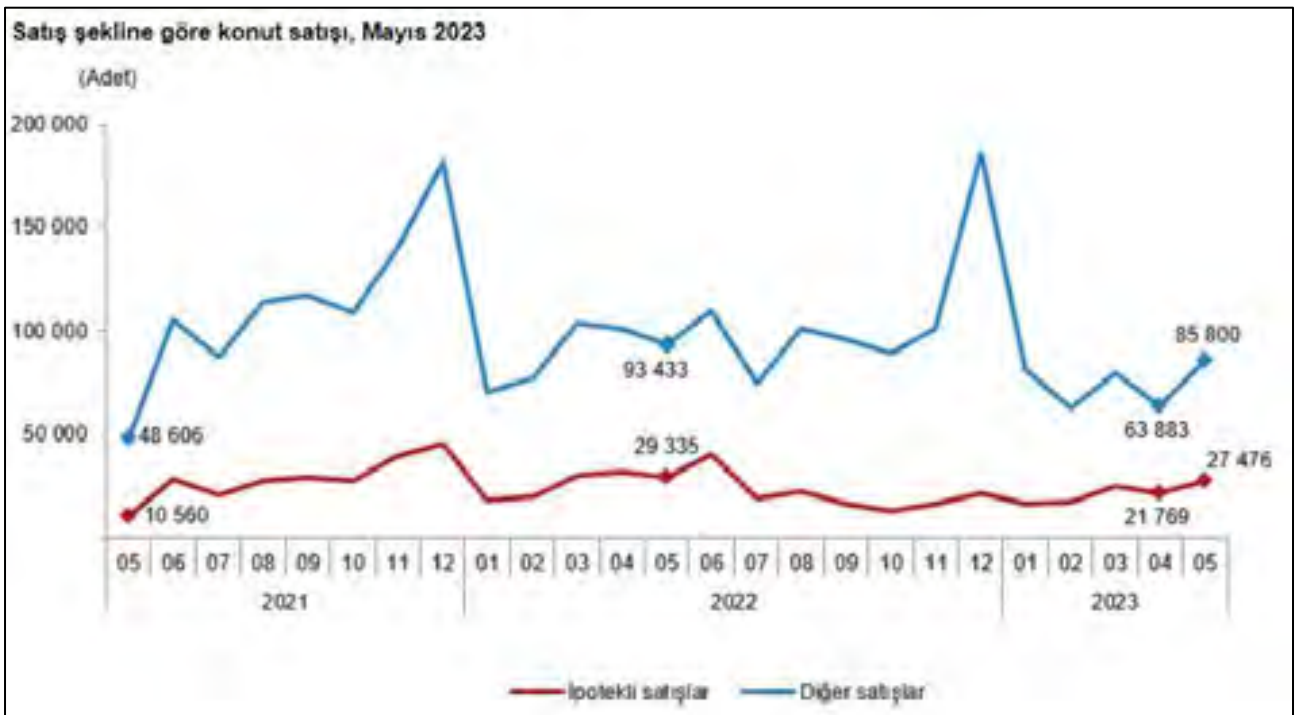
İpotekli konut satışları 27 bin 476 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 6,3 azalış göstererek 27 bin 476 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı % 24,3 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre % 16,7 azalışla 108 bin 67 oldu.

Mayıs ayındaki ipotekli satışların 9 bin 249'u; Ocak-Mayıs dönemindeki ipotekli satışların ise 34 bin 801'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Diğer satış türleri sonucunda 85 bin 800 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde diğer konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,2 azalarak 85 bin 800 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı % 75,7 olarak gerçekleşti. Ocak-Mayıs döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,2 azalışla 374 bin 76 oldu.



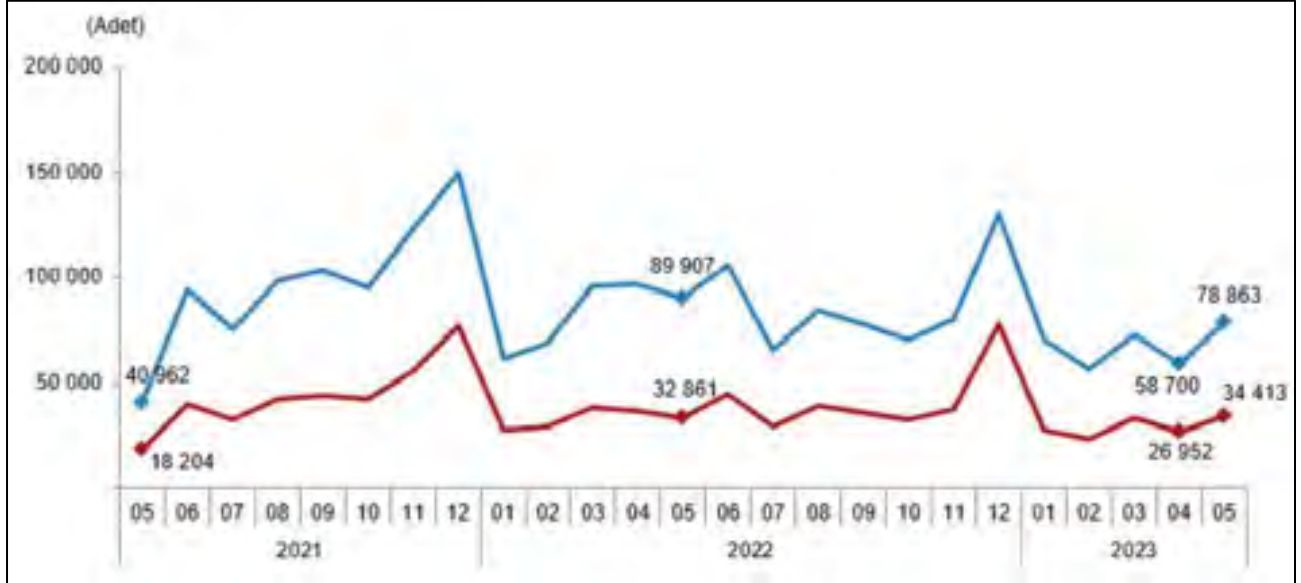
İlk el konut satış sayısı 34 bin 413 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,7 artarak 34 bin 413 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %30,4 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,3 azalışla 145 bin 272 olarak gerçekleşti.

İkinci el konut satışlarında 78 bin 863 konut el değiştirdi

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,3 azalış göstererek 78 bin 863 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %69,6 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 336 bin 871 olarak gerçekleşti.

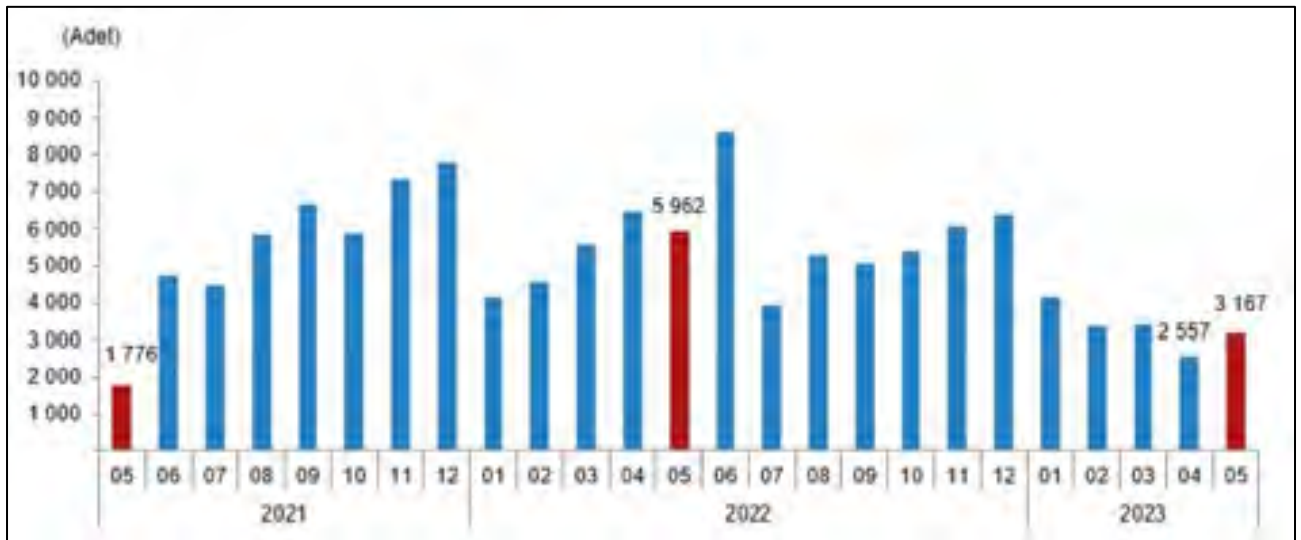
Satış durumuna göre konut satışı, Mayıs 2023



Yabancılar Mayıs ayında 3 bin 167 konut satışı gerçekleşti

Yabancılar yapılan konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %46,9 azalarak 3 bin 167 oldu. Mayıs ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,8 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 245 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 934 konut satışı ile İstanbul ve 249 konut satışı ile Mersin izledi.

Yabancılar yapılan konut satışı, Mayıs 2023

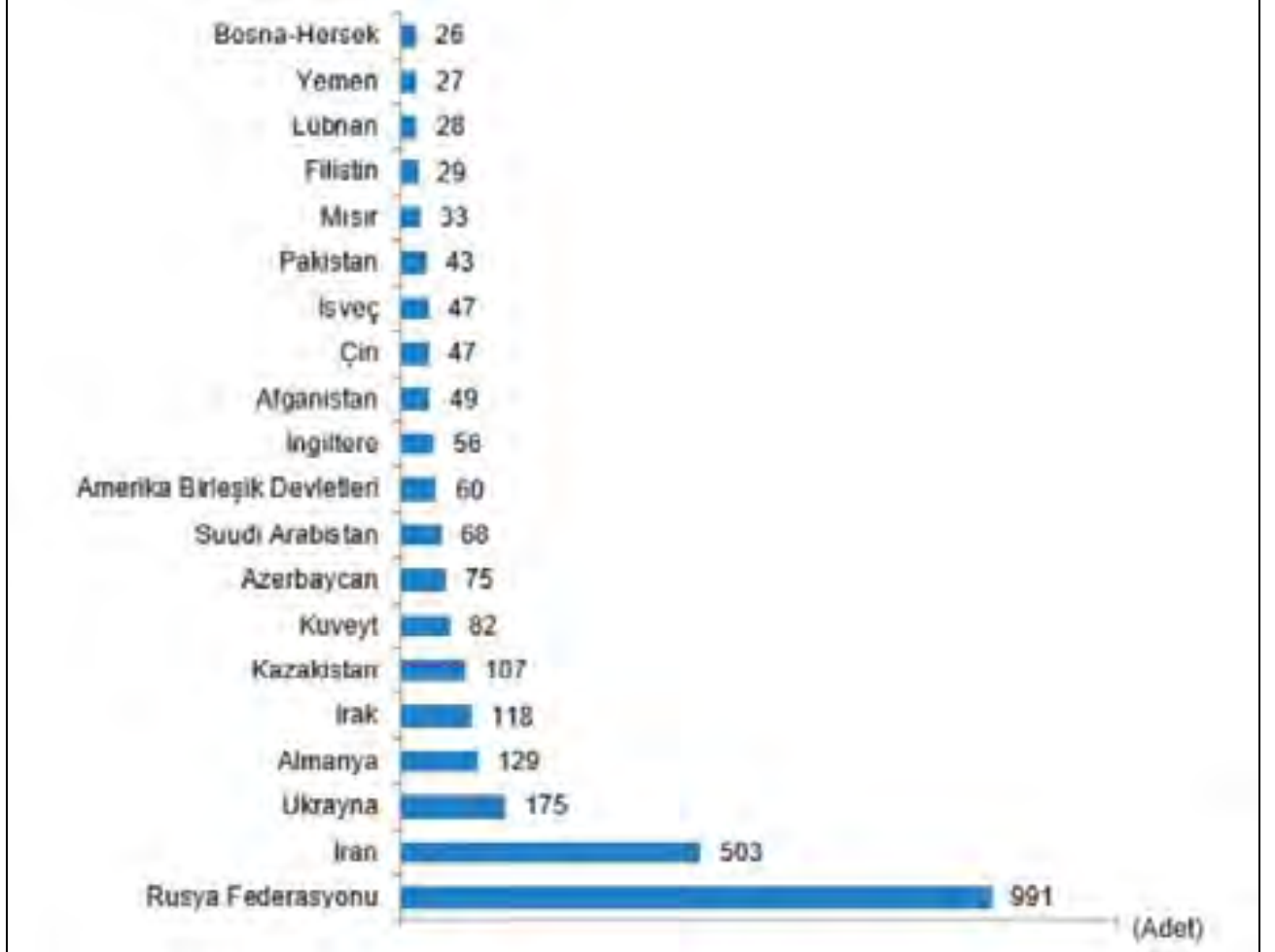


Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Mayıs döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %37,8 azalarak 16 bin 650 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Rusya Federasyonu vatandaşlarına yapıldı

Mayıs ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 991 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 503 konut ile İran, 175 konut ile Ukrayna ve 129 konut ile Almanya vatandaşları izledi.

Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Mayıs 2023



TÜRKİYE İLK 5 AYDA 15,5 MİLYON ZİYARETÇİ AĞIRLADI

Türkiye 2023 yılının ilk 5 ayında toplam 15 milyon 593 bin 489 ziyaretçiyi ağırladı.

Kültür ve Turizm Bakanlığının verilerine göre Türkiye'ye gelen ziyaretçilerin 14 milyon 34 bin 175'ini yabancılar, 1 milyon 559 bin 314'ünü ise yurt dışı ikametli vatandaşlar oluşturdu.

Ocak-Mayıs 2023 döneminde Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısında geçtiğimiz yılın aynı dönemine oranla yüzde 23,65 artış yaşandı.

İlk 5 ayda Türkiye'ye en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre Rusya Federasyonu yüzde 110,12 artış ile birinci, Almanya yüzde 20,75 artış ile ikinci, Bulgaristan ise yüzde 11,64 artışla üçüncü oldu. Bu ülkeleri İngiltere (Birleşik Krallık) ve İran izledi.

Mayıs Artış Oranı 16,19

Türkiye'ye bu yılın mayıs ayında gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçtiğimiz yılın aynı ayına göre yüzde 16,19 artışla 4 milyon 500 bin 242 olarak gerçekleşti.

Mayıs ayında en çok ziyaretçi gönderen ülkeler sıralamasında ise yine bir önceki yılın aynı ayına oranla yüzde 76,55 artış ile Rusya Federasyonu birinci, yüzde 24,04 artış ile Almanya ikinci, İngiltere (Birleşik Krallık) ise yüzde 12,07 artış ile üçüncü sırada yer aldı. Sıralamayı Bulgaristan ile İran takip etti.

(23.06.2023)-Kültür ve Turizm Bakanlığı



4.1.1.Genel Ve Sosyo Ekonomik Veriler

Türkiye Demografik Veriler

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi oldu. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturdu.



İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93,4 oldu

Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düştü.

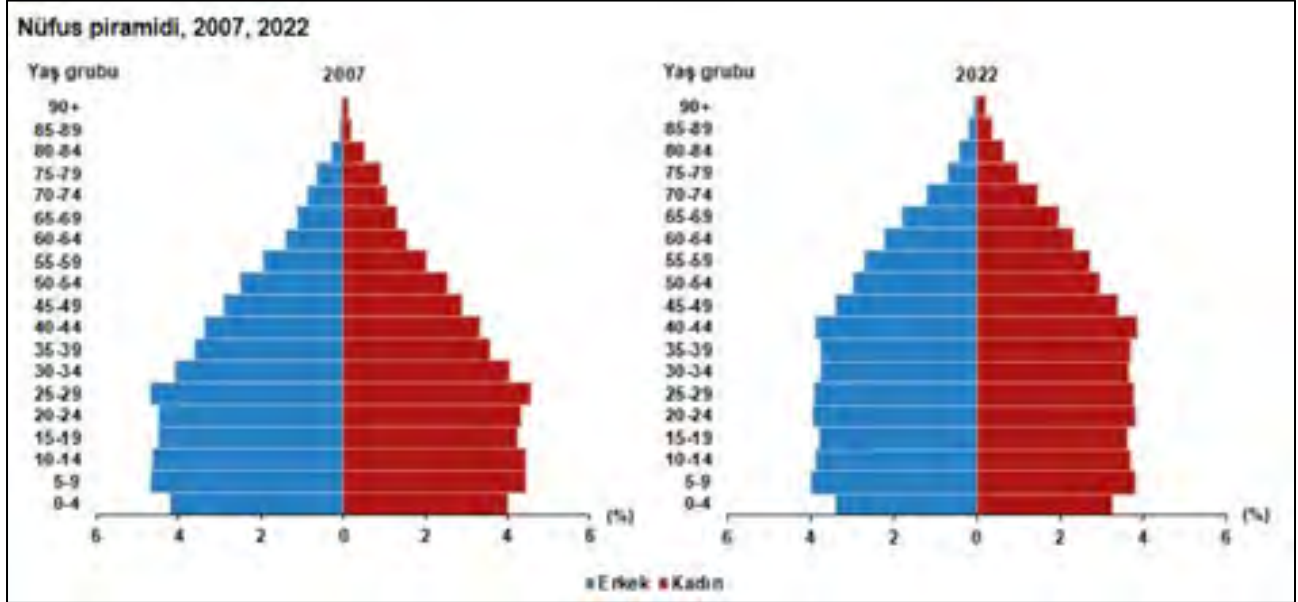
İstanbul'un nüfusu 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2022						
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 907 951	7 955 820	7 952 131	18,65	18,63	18,68
Ankara	5 782 285	2 856 479	2 925 806	6,78	6,69	6,87
İzmir	4 462 056	2 215 716	2 246 340	5,23	5,19	5,28
Bursa	3 194 720	1 595 869	1 598 851	3,75	3,74	3,76
Antalya	2 688 004	1 351 702	1 336 302	3,15	3,17	3,14

Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti

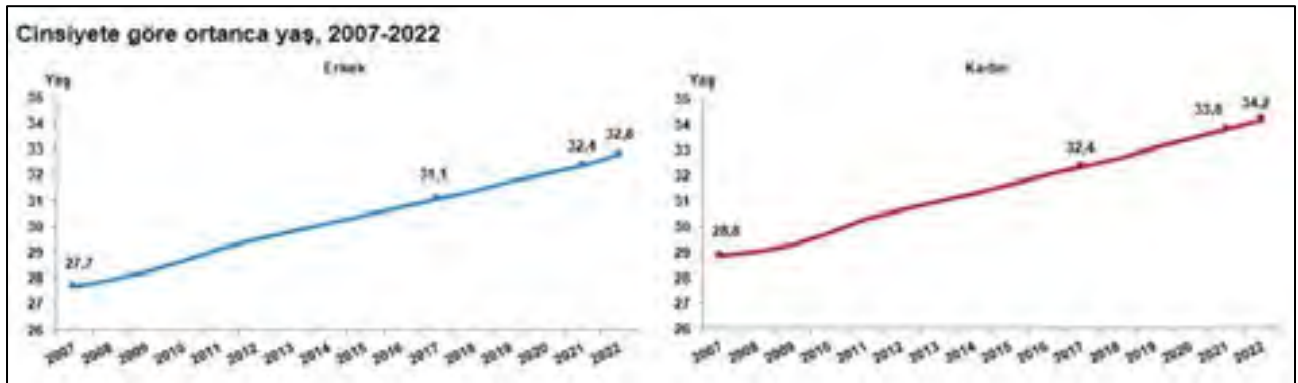
Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 33,5'e yükseldi

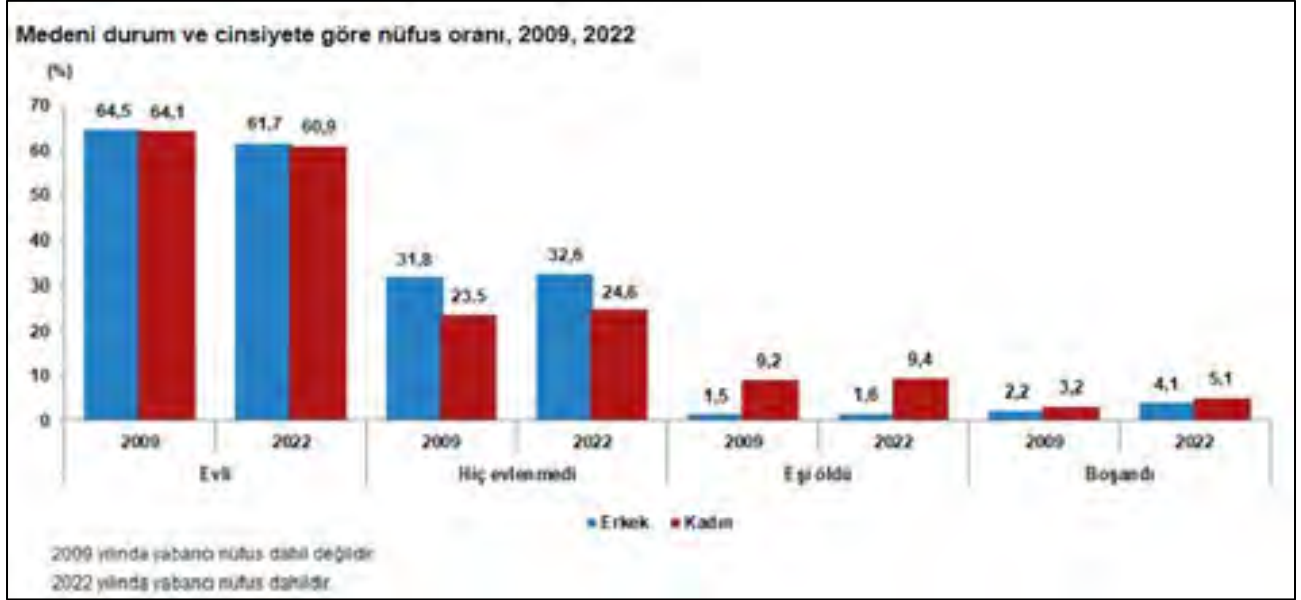
Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2021 yılında 33,1 olan ortanca yaş, 2022 yılında 33,5'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görüldü.



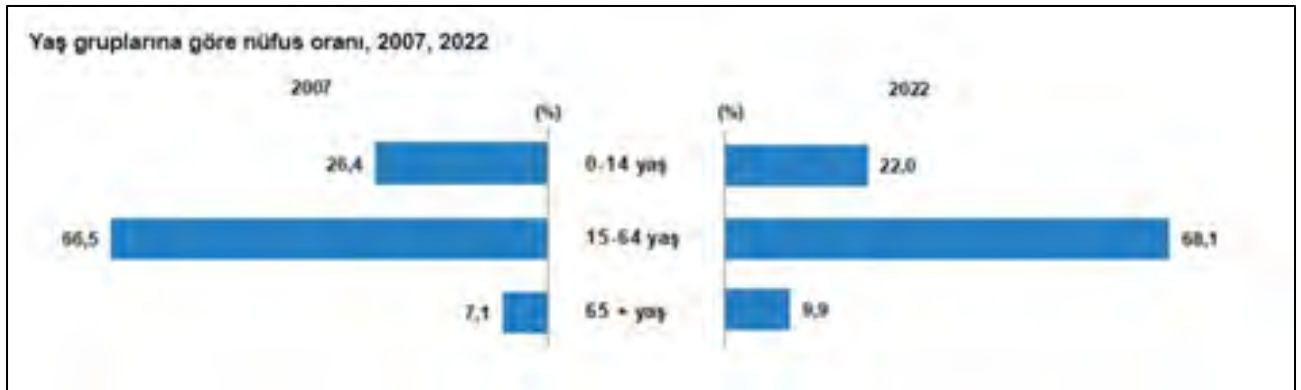
Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü

Ülkemizde 2009 ve 2022 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2022 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü



Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,1 oldu

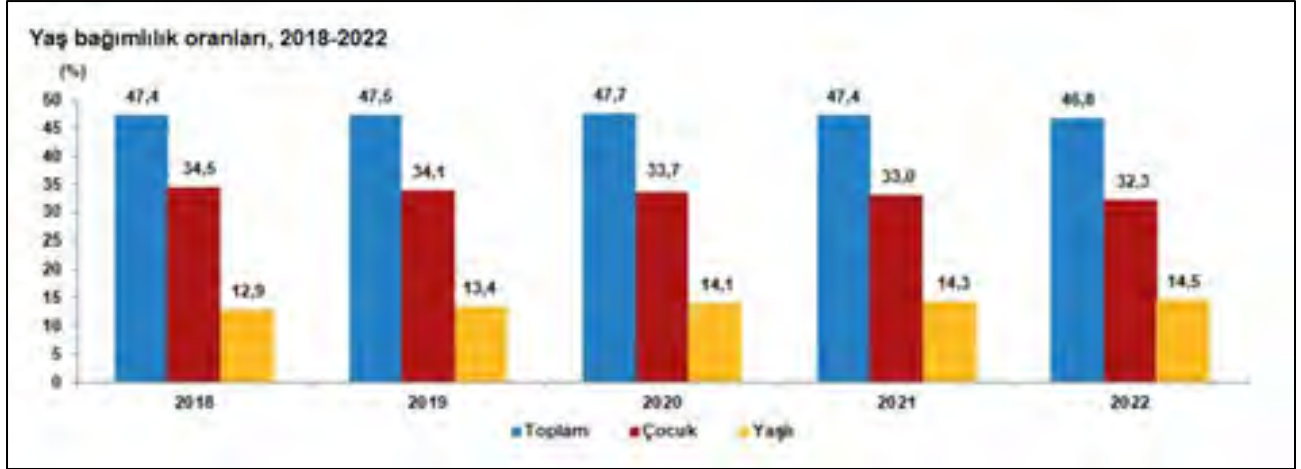
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükseldi.



Toplam yaş bağımlılık oranı azaldı

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2021 yılında %47,4 iken 2022 yılında %46,8'e düştü.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33'ten, %32,3'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,3'ten %14,5'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2022 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 32,3 çocuğa ve 14,5 yaşlıya bakmaktadır.



Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 3 bin 62 kişi düştü

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 576 kişi ile Kocaeli ve 371 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 350 olarak gerçekleşti.

Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/>

4.1.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.1.2.1. İl

Antalya; Türkiye'nin güneyinde, Akdenize kıyısı olan bir şehirdir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 20 belediye bulunmaktadır.

Antalya 36° 54' 29" Kuzey ile 30° 41' 44" Doğu gps koordinatlarında yer alır. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toroslar ile çevrili olup, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında Muğla illeri ile komşudur. İlin yüz ölçümü 20.177 km² kadardır. Bu Türkiye yüz ölçümünün % 2,6'sı kadarına karşılık gelir. Akdeniz Bölgesi'nin batısında bulunan Antalya ili, bölge yüzölçümünün ise % 17,6'sını oluşturur. İl arazisinin ortalama olarak % 77,8'i dağlık, % 10,2'si ova, % 12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının 3/4'ünü kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batıdaki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır. Çoğunlukla kireçtaşlarından oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçükü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topoğrafik yönden gösterdiği değişiklik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Aynı özellik gösteren bu alanlar sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlanır. Antalya'nın güneyin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır.



Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 4. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasıdır. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir. 1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle başlayan sanayileşme girişimleri sonucunda Antalya'da yaklaşık 880 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan yaklaşık 280'i Antalya Organize Sanayi Bölgesi'nin kontrolündedir. 1961 yılında kurulup Antalya'nın ilk sanayi kuruluşlarından olan ve kurulduğu bölgeye Dokuma ismini veren Antalya Pamuklu Dokuma Fabrikası ise 17 Kasım 2004 tarihinde faaliyetlerini durdurmuştur. Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'nda bulunan Serbest Bölge dışında, Antalya şehir merkezinde üç sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar: Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve Antalya'daki en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı'dır. Sanayi sektörünün gayrisafi hasıla içindeki payı Türkiye genelinde % 28 iken, Antalya'da % 7 düzeyindedir. Antalya ili ulusal geliri içerisindeki sanayi payı sadece % 4,3 gibi bir oranda kalmaktadır.

Antalya, [Türkiye](#)'nin bir ili ve en kalabalık beşinci şehridir. 2022 sonu itibarıyla il nüfusu 2.688.004'dür
Yıllara Göre Antalya Nüfusu:

Yıllara Göre Antalya Nüfusu			
Yıl	Antalya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	2.688.004	1.351.702	1.336.302
2021	2.619.832	1.314.755	1.305.077
2020	2.548.308	1.281.943	1.266.365
2019	2.511.700	1.265.171	1.246.529
2018	2.426.356	1.222.086	1.204.270
2017	2.364.396	1.192.582	1.171.814
2016	2.328.555	1.174.936	1.153.619
2015	2.288.456	1.156.076	1.132.380
2014	2.222.562	1.122.997	1.099.565
2013	2.158.265	1.090.843	1.067.422
2012	2.092.537	1.058.070	1.034.467
2011	2.043.482	1.034.655	1.008.827
2010	1.978.333	1.001.908	976.425
2009	1.919.729	973.554	946.175
2008	1.859.275	942.262	917.013
2007	1.789.295	908.000	881.295

Antalya il nüfus bilgileri

Yıl	Toplam	Sıra	Fark	Şehir - Kırsal			
1940 ^[81]	256.366	34		%19	49.903	206.463	%81
1945 ^[82]	278.178	32	%9▲	%18	48.714	229.464	%82
1950 ^[83]	311.442	30	%12▲	%17	53.972	257.470	%83
1955 ^[84]	357.568	27	%15▲	%19	67.480	290.088	%81
1960 ^[85]	416.130	26	%16▲	%23	95.424	320.706	%77
1965 ^[86]	486.910	23	%17▲	%27	129.657	357.253	%73
1970 ^[87]	577.334	21	%19▲	%30	176.008	401.326	%70
1975 ^[88]	669.357	19	%16▲	%33	223.089	446.268	%67
1980 ^[89]	748.706	18	%12▲	%38	280.837	467.869	%62
1985 ^[90]	891.149	15	%19▲	%45	397.712	493.437	%55
1990 ^[91]	1.132.211	11	%27▲	%53	602.194	530.017	%47
2000 ^[92]	1.719.751	7	%52▲	%54	936.240	783.511	%46
2007 ^[93]	1.789.295	7	%4▲	%63	1.127.634	661.661	%37
2008 ^[94]	1.859.275	7	%4▲	%69	1.273.940	585.335	%31
2009 ^[95]	1.919.729	7	%3▲	%69	1.331.743	587.986	%31
2010 ^[96]	1.978.333	7	%3▲	%70	1.392.974	585.359	%30
2011 ^[97]	2.043.482	6	%3▲	%71	1.450.209	593.273	%29
2012 ^[98]	2.092.537	6	%2▲	%71	1.492.674	599.863	%29
2013 ^[99]	2.158.265	5	%3▲	Şehir ve kırsal ayrımı kaldırılmıştır.			
2014 ^[100]	2.222.562	5	%3▲				
2015 ^[101]	2.288.456	5	%3▲				
2016 ^[101]	2.328.555	5	%2▲				
2017 ^[101]	2.364.396	5	%2▲				
2018 ^[101]	2.426.356	5	%3▲				
2019 ^[101]	2.511.700	5	%4▲				
2020 ^[101]	2.548.308	5	%1▲				
2021 ^[101]	2.619.832	5	%3▲				
2022 ^[101]	2.688.004	5	%3▲				

Güncel nüfus verisi (2022 sonu) [[değiştir](#) | [kaynağı değiştir](#)]TÜİK verilerine göre 2022 yılı sonunda Antalya ilinin nüfus bilgileri aşağıdaki gibidir.^[102]

2022 yılı sonunda Antalya ili ve ilçelerinin yerleşim yeri ve nüfusla ilgili sayısal bilgileri							
İlçe	Nüfus 2021	Nüfus 2022	Fark	Değişim (%)	Mahalle sayısı	Alanı km ²	Yoğunluk
Akseki	10.575	10.477	-98	-0,93	51	1544	7
Aksu	75.633	77.623	1.990	2,60	35	406	191
Alanya	350.636	364.180	13.544	3,79	102	1577	231
Demre	27.150	27.691	541	1,97	17	329	84
Döşemealtı	73.809	79.495	5.686	7,42	33	687	116
Elmalı	40.614	40.774	160	0,39	60	1433	28
Finike	49.407	49.720	313	0,63	26	768	65
Gazipaşa	52.126	53.702	1.576	2,98	53	1111	48
Gündoğmuş	7.170	7.188	18	0,25	29	1175	6
İbradı	2.868	2.875	7	0,24	9	778	4
Kaş	61.488	62.866	1.378	2,22	54	1750	36
Kemer	46.615	49.383	2.768	5,77	12	412	120
Kepez	591.895	608.675	16.780	2,80	68	292	2085
Konyaaltı	199.609	204.795	5.186	2,57	39	546	375
Korkuteli	55.883	56.285	402	0,72	58	2433	23
Kumluca	72.478	73.496	1.018	1,40	41	1225	60
Manavgat	245.740	252.941	7.201	2,89	106	2351	108
Muratpaşa	521.183	526.293	5.110	0,98	55	96	5482
Serik	134.953	139.545	4.592	3,35	66	1263	110
Antalya	2.619.832	2.688.004	68.172	2,60	914	20.176	133

(*) İl hakkında bilgiler ve görseller, TÜİK ve çeşidi internet sitelerinden derlenmiştir.

☀️ Antalya (1991-2020) iklimi 🌧️

[Daralt]

Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	23,9	26,7	28,6	36,4	41,7	44,8	45,0	44,8	42,5	38,7	33,0	25,4	45,0
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	15,0	15,9	18,4	21,8	26,4	31,6	34,9	34,9	31,7	27,3	21,6	16,7	24,7
Ortalama sıcaklık (°C)	9,8	10,8	13,1	16,4	20,9	25,7	28,9	29,0	25,6	20,9	15,3	11,4	19,0
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	5,9	6,5	8,3	11,3	15,7	20,1	23,4	23,7	20,1	15,9	10,7	7,5	14,1
En düşük sıcaklık (°C)	-4,3	-4,6	-1,6	1,4	6,7	11,1	14,8	13,6	10,3	4,9	0,0	-1,9	-4,6
Ortalama yağış (mm)	210,6	112,7	94,5	63,1	37,0	10,1	4,0	5,0	22,0	76,6	152,1	271,7	1.059,4

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü^[68]

4. 1. 2. 2. İlçe

Kepez Antalya'nın ana merkezinde bulunan 5 merkez ilçeden birisidir. Güney sınırı halk arasında Çevre Yolu olarak bilinen Gazi Bulvarı ve Çakırlar yolu ile başlamakta olup kuzey il sınırına kadar devam eder. 2022 nüfus verilerine göre Kepez'de 608.675 kişi yaşamaktadır. 60 mahallesi 7 köyü vardır. Varsak belediyesi sınırlarında bulunan Düden Şelalesi yerli ve yabancı turistlerin akınına uğrar. Şehir merkezi'ne ulaşımı sağlayan hafif raylı sistemi de mevcuttur. Antalya Büyükşehir Belediyesi Şehirlerarası Otobüs Terminali Kepez'de bulunmaktadır. İlçede hayvanat bahçesi ile piknik ve mesire alanı bulunmaktadır. İlçede bulunan Ahatlı Vakıf Çiftliği ve Zeytinliği, şehir içindeki en büyük yeşil alan olmasına karşın resmi olarak halka açık değildir. Antalya'nın Masadağı ve Kepezüstü bölgelerinden kent manzarası izlenebilmektedir. Kepezüstü'nde Buca'daki Atatürk Maskı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük ikinci Atatürk Maskı bulunmaktadır. İlçede Yeşil Antalya Sanayi Sitesi, Pamuklu Dokuma, Ferrokrom, Çimento Fabrikaları ve Kepez Hidro Elektrik Santrali bulunur. Arazi yapısı güneye gidildikçe düzleşir. Kuzeybatıda Döşemealtı, güneybatıda Konyaaltı, güneyde Muratpaşa, doğuda Aksu ilçeleri yer alır.



ANTALYA KEPEZ NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	ANTALYA	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	298.879
Toplam Nüfus	608.675	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	309.805	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	298.879	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	608.675	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	309.805	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	0

ANTALYA KEPEZ NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



4. 2. GAYRİMENKULLERİN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Söz konusu projede; Spa & Wellness'ı, Sıcak Su Havuzları, Kumsallı Yüzme Havuzu, Tematik Yüzme Havuzları, Kadınlara Özel Yüzme Havuzları, Özel Plajı(ücretsiz otobüsle ulaşım), Ormanı, Aquaparkları, çocukların keyifle vakit geçirebileceği Çocuk Kulübü ve Macera Parkuru bulunmakta olup, 5 yıldızlı otel konforunda devremülk projesi inşa edilmesi planlanmaktadır.

4. 2. 1. Ruhsat vs. Yasallığına Aykırı İmalatlarla İlgili Bilgiler

Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü Dijital Arşivinde herhangi bir aykırılık veya yıkım kararı bulunmamaktadır.

4. 2. 2. Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Değerleme konusu ana taşınmazın; 30.06.2017 tarihli yeni yapı ruhsatları ve 10.03.2022 tarihli tadilat ruhsatları bulunmaktadır. Taşınmazın yeniden ruhsat alınmasını gerektirir herhangi bir imalatı bulunmamaktadır.

4. 2. 3. Taşınmazın değerleme tarihi itibari ile hangi amaçla kullanıldığı bilgisi

Mahallinde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde, inşaatına başlanmış olup A blok kaba inşaatı 5.normal kat seviyesinde, F blok temel seviyesinde olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz üzerindeki proje için gereken tüm izinler ve ruhsat alınmıştır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BU YÖNTEMLERLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla Nakit Akışı (gelir) Yaklaşımı, Maliyet Oluşumları Yaklaşımı ve Pazar (Piyasa) Değeri (Emsallerine kıyasla) Yaklaşımı yöntemleridir.

Devremülk Projesinin halihazır durumu değerinin tespitinde; devremülklerin ve ticari ünitelerin gelirleri emsallerine kıyasla belirlenerek gelir kapitalizasyon yöntemine göre değer takdir edilmiştir. İşletme ile görüşülerek, gerçekleşen verileri temin edilmiş; projeksiyonları dikkate alınmıştır.

5.1 Pazar (Piyasa Değeri) Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerleme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur. İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosya-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Taşınmazın değerinin tespitinde; gerçekleşen değerlerin güncel fiyatlarının doğruluğunun teyidinde bu yöntem kullanılmıştır.

Emsaller

Satılık Arsa Emsalleri (Maliyetle yatırım değerinin tespitinde arsa değerinin belirlenmesinde kullanılmış emsallerdir)

1-Emsal: Emlak Euro - 0506 112 64 00

Duraliler (tapuda santral Mahallesi) Mahallesinde, taşınmazın 750 m güneybatısında 29874 ada 2 parsel konumunda, Emsal=0,80, konut alanında kalmakta olan 5001,34 m² alana sahip arsa içinde 380 m² hisse; 9.097.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



2-Emsal: City Emlak - 0850 252 34 99

Duraliler Mahallesinde (tapuda Ünsal Mahallesinde), taşınmazın 1,57 km güneyinde 6094 ada 21 parsel konumunda, Emsal=0,60, ikiz nizam 2 kat konut alanında kalmakta olan 240 m² alana sahip arsa; 3.200.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



3-Emsal: Sahibi: Realty World Apex Emlak - 0850 211 08 45

Avni Tolunay Mahallesinde, taşınmazın 4,77 km güneyinde 28125 ada 271 ve 283 parsel konumlu, tamamı yol ve yeşil alanda kalan toplam 3133 m² alana sahip arsa; 36.000.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



4-Emsal: Remax Aqua Emlak - 0507 006 63 36

Duraliler Mahallesi (tapuda Santral Mahallesi), taşınmazın 0,8 km güneyinde 10733 ada 19 parsel konumunda, Emsal=0,60, ikiz nizam 2 kat konut alanında kalmakta olan 236 m² alana sahip arsa; 3.400.000.- TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



5-Emsal: sahibi: Mehmet Yıldız - 0530 377 32 15

Göçerler Mahallesi (tapuda Fatih Mahallesi), taşınmazın 0,8 km doğusunda 30012 ada 1 parsel konumunda, Emsal=0,80, zemin katta ticari yapılabilen, tamamı 7 kat konut alanında kalmakta olan 4842 m² arsanın 112 m² lik hissesi; 3.400.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



6-Emsal: sahibi: ÇYK Emlak - 0534 813 29 98

Göçerler Mahallesi (tapuda Fatih Mahallesi), taşınmazın 0,8 km doğusunda 30012 ada 2 parsel konumunda, Emsal=0,80, zemin katta ticari yapılabilen, tamamı 7 kat konut alanında kalmakta olan 5000 m² arsanın 240 m² lik hissesi; 2.350.000.-TL bedel ile satılıktır.



Kiralık Dükkan Emsalleri (İNA tablosunda dükkan gelirlerinin tespitinde kullanılmış emsallerdir)

1-Emsal: Mira Gayrimenkul - 0 (541) 159 90 07

Kepez mahallesi, Sur Cade projesinde, cadde üzerinde konumlu 65 m² alanlı dükkan 17.500.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



2-Emsal: Riba Emlak - 0 (533) 233 97 04

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 105 m2 alanlı dükkan 40.000-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



3-Emsal: realty world Emlak- 0 (539) 661 06 00

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 33 m2 alanlı dükkan 10.250.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.



4-Emsal: Leader Team Grup- 0 (536) 418 41 80

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 27 m2 alanlı dükkan 12.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



5-Emsal: Remax Mega Emlak- 0 (544) 323 84 85

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 120 m2 alanlı dükkan 40.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır. Pazarlık payının bulunduğu bilgisi alınmıştır.



6-Emsal: Leader Team Grup- 0 (536) 418 41 80

Kepez mahallesinde, Sur Cadde projesinde, cadde üzerinde konumlu 52 m2 alanlı dükkan 15.000.-TL/ay bedelle kiralık olarak pazarlanmaktadır.



Devremülk Emsalleri

Hatay Erzin Hattuşa İsos Termal: (ömür boyu kullanım haklı)

Tesiste termal su, buhar banyosu, sauna, tuz odaları, hamam, masaj odaları, çocuk kreşi wifi gibi hizmetler bulunmaktadır. Ormana komşudur. Deniz kıyısı yoktur; plaja kuş uçuşu 14 km mesafededir. Adana Havalimanına 80 km, Hatay Havaalanına 90 km, İskenderun şehir merkezine 35 km ve Erzin' e, Osmaniye şehir merkezine 18 km mesafede konumlanıyor.



Satılık Emsaller

1- Emsal: Sahibi- 0 (539) 934 55 38

20. hafta (haziran–temmuz- ağustos hariç) 2 hafta; 2+1 planda, 60 m2 olduğu düşünülen ara kat devremülk nitelikli taşınmaz 199.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

2- Emsal: Sahibi- 0 (530) 393 51 12

27. hafta (temmuz ayı içi) 2 hafta; 1+1 planda, 45 m2 olduğu düşünülen ara kat devremülk nitelikli taşınmaz 205.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

3- Emsal: Sahibi- 0 (532) 561 04 24

24. hafta (haziran ayı içi) 2 hafta; 1+1 planda, 40 m2 olduğu düşünülen ara kat devremülk nitelikli taşınmaz 250.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

4- Emsal: Sahibinden - 0 (542) 766 92 21

6. hafta (şubat ayı içi) 2 hafta; 1+1 planda, 40 m2 olduğu düşünülen ara kat devremülk nitelikli taşınmaz 100.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

5- Emsal: Şentürk Emlak- 0 (532) 525 29 88

28. hafta Haziran ayı 1 hafta; 1+1 planda, 40 m2 olduğu düşünülen ara kat devremülk nitelikli taşınmaz 65.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

Erzin Hattuşa isos termalin 1+1 60 m2 dairelerin kendi satış fiyatı 2 hafta beyaz dönem (okulların kapalı olduğu dönemler) için 240.000 ile 260.000 TL arası değişmektedir.

Kırmızı dönem (okulları açık olduğu dönemde) 1+1 dairelerin satış fiyatları 150.000 ile 200.000 TL arasında değişmektedir. İkinci ellerin daha düşük olduğu görülmektedir.

Club Patara Evleri:

Antalya –Kaş İlçesi Kalkan mahallesinde 1993 yılında inşa edilmiş devremülk daire ve villalardan oluşmaktadır. Tesisin plajı (ücretsiz), havuzları (ücretsiz), cafe-restoranları (ücretli), su sporları (ücretli), tenis kortları (ücretli), fitness salonu (ücretsiz), SPA (ücretli), tesis içinde shuttle/minibüs ile ulaşım apart-plaj arası (ücretsiz), Club Patara-Kalkan arası tekne ile ulaşım (ücretli) vb bulunmaktadır. Antalya Havalimanına 200 km takribi 3 saat mesafededir.



Satılık Emsaller

6- Emsal: Sahibi- 0 (850) 622 92 34

(Mayıs-Haziran) 2 hafta; 1+1, 74 m² olarak beyan edilen 40 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 350.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

7- Emsal: Sahibi - 0 (530) 770 27 70

13 Mayıs– 27 Mayıs tarihleri arasında 2 hafta 1+1, 90 m² olarak beyan edilen 40 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 245.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

8- Emsal: Borse Karum Emlak- 0 (533) 348 63 75

1 Eylül– 15 Eylül tarihleri arasında 2 hafta 1+1, 60 m² olarak beyan edilen manzaralı, 40 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 240.000- TL bedelle pazarlanmaktadır.

9- Emsal: Sahibi- 0 (535) 304 74 93

25 Haziran- 9 Temmuz tarihleri arasında 2 hafta 1+1, 60 m² olarak beyan edilen manzaralı, 40 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 375.000- TL bedelle pazarlanmaktadır.

(Devre kiralının, devre satış rakamlarının % 8-% 11'i aralığında olduğu tespit edilmiştir.)

Modern Saraylar:

Antalya-Alanya –Avsallar

İslami konsepttir. Termal özelliği yoktur. Denize kıyısı olmayıp, 2 km mesafedeki plaja yarım saatte bir ücretsiz ring servisi mevcuttur. İbadethanesi mevcut projedir. Antalya Havalimanına 102 km, takribi 1,5 saat mesafededir.



Satılık Emsaller

10- Emsal: Sahibinden - 0 (505) 292 84 96

Eylül Sonu 1 hafta 1+1, 64 m² olarak beyan edilen 57 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 185.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

11- Emsal: Sahibinden - 0 (506) 665 82 08

Ocak döneminde 2.hafta 1 hafta 1+1 planda 57 m2 olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 100.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

(Devre kiralарının, devre satış rakamlarının % 8-% 11'i aralığında olduğu tespit edilmiştir.)

Club Çimtur:



Antalya Alanya ilçesinde Okurcalar Mahallesinde farklı parseller üzerinde inşa edilmiş devremülkler bulunmaktadır. Termal özelliği yoktur. Denize cephesi olmayıp, Kendi kumsalına 200 m mesafededir. Havuzlu projedir. Alanya Havalimanına 74 km takribi 1 saat 14 dakika mesafededir.

Satılık Emsaller

12- Emsal: Sahibi- 0 (533) 467 68 36

14–28 ağustos tarihleri arasında 2 hafta 2+1 planda, 70 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 200.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

13- Emsal: Turyap Acıbadem- 0 (532) 706 54 33

02–16 Haziran tarihleri arasında 2 hafta 2+1 planda, 70 m² olduğu düşünülen devremülk nitelikli taşınmaz 265.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

(Devre kiralарının, devre satış rakamlarının % 7-% 10 u aralığında olduğu tespit edilmiştir.)

Club Flipper: Muğla ili, Bodrum ilçesinde Yalıkavak ilçesi, Gökçebel koyunda denize sıfır plajı, iskelesi ve havuzları olan sitedir. Termal özelliği yoktur. Hava limanı 25 km takribi 33 dk. Yaz döneminde Yalıkavak merkeze ring servisi mevcuttur.



Satılık Emsaller

14- Emsal: Capital Ankara Gayrimenkul- 0 (544) 451 50 66

Yaz dönemi; 1 hafta 55 m² olarak beyan edilen 45 m2 olduğu düşünülen 1+1 devremülk nitelikli taşınmaz; 115.200-TL bedelle pazarlanmaktadır.

15- Emsal: sahibi- 0 (539) 780 47 52

Yaz dönemi 1 hafta 60 m² olarak beyan edilen 45 m2 olduğu düşünülen devre tatil nitelikli taşınmaz 150.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

16- Emsal: B-G Gayrimenkul inşaat.- 0 (533) 770 82 96

Yaz dönemi 1 hafta 70 m² olarak beyan edilen 45 m2 olduğu düşünülen devre tatil nitelikli taşınmaz 175.000-TL bedelle pazarlanmaktadır.

(Devre kiralalarının, devre satış rakamlarının % 8-% 11 i aralığında olduğu tespit edilmiştir.)

Emsaller ve taşınmazın konumunu gösterir kroki

Arsa Emsal Haritası



Kiralık Dükkan Emsal Haritası



Emsaller Ve Yorumlanması

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede piyasada alınıp satılan arsaların genellikle küçük ölçekli imar parsellerinin olduğu görülmüştür. Arsa nitelikli emsal taşınmazların yapılaşma haklarının değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha düşük olduğu görülmüştür. Arsa emsallerinin istenen rakamlar üzerinden 9792-TL/m² ile 30.357.-TL/m² aralığında değiştiği görülmüş olup, imar fonksiyonu, konumu, alanı, yapılaşma hakkı vb. özelliklere göre birim değer farklılaştığı görülmüştür. Ulaşılan emsaller, taşınmazlara göre imar hakları düşük ve küçük ölçekli parseller olması nedeni ile daha düşük şerefiyelidir. Değerleme konusu taşınmaz alan olarak nitelikli proje geliştirilebilir büyüklükte olup yatırımcılar için daha caziptir. Ulaşılabilen emsallerden konum ve imar hakkı olarak en yakın olan altı adedi seçilerek konu parseller için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Değerlemeye konu parselin özelliklerine göre 30.000-TL/m² arsa birim değeri öngörülmüştür.

Bölgeden elde edilen arsa emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıda bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaza göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmaza nazaran avantajlı ise (-) düzeltme, Emsal taşınmaz; değerlendirme konusu taşınmaza nazaran dezavantajlı ise (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmaza göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Düzeltilme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

Satış Değeri	9.097.000,00	3.200.000,00	36.000.000,00	3.400.000,00	3.400.000,00	2.350.000,00
Arsa Emsal karşılaştırma ve uyumlulaştırma tablosu (TL/m²)						
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Yüzölçümü (m ²)	380	240	3.133	236	112	240
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	23.939 TL	13.333 TL	11.491 TL	14.407 TL	30.357 TL	9.792 TL
Pazarlık Payı %	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Zaman Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Satılabilirliği düşünülen Birim Değeri (TL/m ²)	23.221 TL	12.933 TL	11.146 TL	13.975 TL	29.446 TL	9.498 TL
Hisseli olma durumu düzeltmesi %	35%	0%	0%	0%	35%	35%
Konum Düzeltmesi %	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Yol cephesi düzeltmesi %	10%	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklük düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
İmar durumu ve Fonksiyonu düzeltmesi %	40%	55%	75%	55%	40%	40%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	45.282 TL	21.340 TL	20.620 TL	23.058 TL	54.476 TL	17.571 TL
Nihai düzeltilmiş Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	30.391 TL					

PAZAR YAKLAŞIMA GÖRE ARSA DEĞERİ(TL)		
ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PARSELİN DEĞERİ (TL)
45.170	30.000	1.355.100.000 ₺

Bölgedeki devremülk-dükkan emsalleri de incelenmiş olup, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile ortalama birim m² değerleri bulunmuştur.

Dükkan kirası	17.500 TL	40.000 TL	10.250 TL	12.000 TL	40.000 TL	15.000 TL
DÜKKAN KİRASİ EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL/m²-ay)						
Düzeltilme Kriterleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Brüt Alan (m ²)	65	105	33	27	120	52
Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ² -ay)	269 TL	381 TL	311 TL	444 TL	333 TL	288 TL
Pazarlık Payı %	5%	7%	7%	8%	8%	5%
Satılabilirliği düşünülen Birim Değeri (TL/m ² -ay)	256 TL	354 TL	289 TL	409 TL	307 TL	274 TL
Konum Düzeltmesi %	-7%	-7%	-10%	-10%	-10%	-7%
Yön ve Cephe Düzeltmesi %	-7%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Bina yaşı düzeltmesi %	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Büyüklik ve Mimari Özellik Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	212 TL	283 TL	222 TL	315 TL	236 TL	219 TL
Ortalama Düzeltilmiş Birim Değer TL/m ²	248 TL					

Dükkanların değeri (6005 m2); aşağıda verilen karşılaştırma tablosuna göre emsallerin kira gelirlerine kıyasla ~250-TL/m2 kira geliri olacağı kabulü ile ilk yıl kira geliri tespit edilir; sonraki yıllar değer artışı dikkate alınarak, inşaatın tamamlanmasından sonraki gelirleri nakit akımları tablosu ile hesaplanarak değeri tespit edilmiştir.

5.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Gayrimenkulün değeri, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana gelmektedir. Parsel üzerindeki yapıların değeri, 6.7.1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi" nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmetleri bedellerinin hesabında kullanılacak ve her yıl yayınlanan Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri tebliği veya bölgedeki mimar, müteahhit, yüklenicilerden alınan bilgiler doğrultusunda oluşturulur. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi eklemesi ile yapılır.

İncelenen ruhsat belgesine göre blokların tamamı 4C yapı sınıfına göre alınmıştır. Çevre, Şehircilik ve İklim değişikliği Bakanlığının Resmi gazete ile yayınladığı 2023 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, tablosunda 4C yapı birim değeri 8825-TL olup, 2023 yılı 5C grubu yapı birim maliyetleri tablosundaki (5 yıldızlı otel) yapı türü için 14.350-TL dir.

Ancak projenin devremülk olarak tasarlanmış olması nedeniyle birim maliyet ortalama 13.500-TL/m² kabul edilmiştir (toplam inşaatın 5307 m2 si havuz olup; havuz için ~6300-TL/m², 164.918 m2 diğer birimler için ~13.730 -TL/m² alınmıştır; birim değer paçalda hesaplanmıştır). Değerlemeye konu parseller için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, orta-üst / üst gelir düzeyine hitap edecek bir proje olması da düşünülerek öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

İnşaat Maliyet Hesabı:

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyetinin net bugünkü değeri (TL)		
İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	
170.225	13.500	2.298.037.500₺

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 8'i olacağı varsayılmıştır. Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %6'sı olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış-pazarlama maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin % 8 oranında genel gider olarak satış-pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + yapı) % 40'ı oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin imalat değeri hesabı;

Tamamlanması durumu değeri öngörülen yapılar için toplam maliyet;

28868 Ada 1 Parsel İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
İnşaat Maliyeti	2.298.037.500 TL
Çevre düzeni, peyzaj (%8) (A)	183.843.000 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%8) (C)	183.843.000 TL
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%6) (B)	137.882.250 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (inşaat maliyeti + A+B+C)	2.803.605.750 TL

Projenin arsa değeri dahil toplam maliyeti

Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (inşaat maliyeti + A+B+C)	2.803.605.750 TL
Arsa Değeri	1.355.100.000 TL
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı % 40 ((Arsa+İnşaat maliyeti)*0,40)	1.663.482.300 TL
Projenin arsa değeri dahil toplam maliyeti	5.822.188.050 TL

* Değerlemesi yapılan 28868 ada 1 parselde mimari projeler onaylanmış; ruhsatlar alınmıştır. İnceleme tarihi itibarı ile; inşaat başlanmış olup genel inşaat seviyesi % 10 seviyelerindedir.

5.3 Gelir Kapitalizasyon Metodu

Gelir Kapitalizasyon yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyon yaklaşımında iki farklı metod bulunmaktadır. Direk Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirim oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

İş bu rapordaki gelir kapitalizasyonu ile değer tespitinde İndirgenmiş Nakit Akışları dikkate alınmıştır.

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir;

Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den elde edilen bilgilere göre; projede 1401 adet mesken (her bir meskende 48 devre öngörülmektedir (toplam 67248 devre), her bir devre 7 günlüktür) ve 7 adet dükkan yer almaktadır. **Toplam satılabilir devremülk alanı 118.357 m² dir.**

Devremülklerin nakit akış tablosunda kullanılan Veriler;

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplanmanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı

bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

5 yıl vadeli tahvil faizinin son 1 yıl içindeki en yüksek ve en düşük verisinin ortalaması %13,5; 10 yıl vadeli tahvil faizi son 1 yıl içindeki en yüksek ve en düşük verisinin ortalaması %14,00; nakit akım tablosunda kullanılan 13 yıllık geliştirmenin orta vadesi olan 6,5 yıl için enterpolasyonla ~% 13,75 faiz bulunmuştur, Ancak politika faizinin yükselme eğilimi dikkate alınarak iş bu risksiz getiri oranı % 16 kabul edilmiştir.



Kaynak: <https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey>

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırması ile ölçülebilir.

Gayrimenkulün proje nitelikli olması ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir.

Ülke Risk primi;

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: % 16,00 Risksiz getiri Oranı + % 6, 50 Risk Primi = %22,50 İskonto oranı.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 22,50 olarak kabul edilmiştir.

Varsayımlar:

Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılırken üzerinde proje geliştirilen parselin tarafımıza iletilen satılabilir alanları ve devre sayısı ile birlikte 30.06.2023 tarihine kadar gerçekleşen satışlar incelenmiştir.

Devremülk projesi için 13 yıllık nakit akışı düzenlenmiş olup; inşaatın ilk dört yılda tamamlanacağı kabul edilmiştir. Projeksiyon dönemi boyunca Haziran-Eylül dönemi devremülklerin %90'ının kalan dönemlerdeki devremülklerin ise %55'inin satılacağı öngörülmüştür (satılması planlanan kısmın). Kalan stokların ise kiralama yolu ile gelir getireceği kabul edilmiştir. Kiralama doluluk oranı yıllara göre tabloda gösterilmiştir. Kabullerimiz; Doluluk oranının, 4. yılda; dönemlere göre % 20 ila % 70 aralığında; sonraki yıllarda daha yüksek olacağı öngörülmektedir. İş bu kabulümüz, bölgedeki turizm tesislerinin doluluk oranları da dikkate alınarak şirketimizin

sektör tecrübesine dayanarak takdir edilmiştir. Devremükler dönemlere göre gruplandırılmış olup; güncel başlangıç ortalama birim değeri takdir edilmiştir.

A (Aralık-Ocak döneminde) grup ortalama 106.325-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 B (Şubat döneminde) grup ortalama 112.041.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 C (Mart döneminde) grup ortalama 127.698.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 D (Nisan döneminde) grup ortalama 136.449.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 E (Mayıs döneminde) grup ortalama 143.517-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 F (Haziran döneminde) grup ortalama 175.945.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 G (Temmuz-Eylül döneminde) grup ortalama 181.414.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 H (Eylül sonu) grup ortalama 175.020.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 I (Ekim döneminde) grup ortalama 146.305.-TL/M² ile gerçekleşeceği,
 J (Kasım döneminde) grup ortalama 120.436.-TL/M² ile gerçekleşeceği varsayılmıştır.

Ortalama birim değerlerin yıllık satış fiyat artış oranı; indirgeme oranı ile aynı; %22,5 oranı düşünülerek dikkate alınmış, nakit akışı tabosunda gösterilmiştir. Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır. Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır. Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

SATIŞ TABLOSU		Gerçekleşen Satışlar				Güncel (Başlangıç)
Dönemler	Grup	Adet	m2	Tutar	m2 Birim Fiyat	m2 Birim Fiyat
Aralık-Ocak	A	345	486	25.969.221	53.483	106.325
Şubat	B	75	106	8.124.334	76.330	112.041
Mart	C	7	10	1.073.366	111.760	127.698
Nisan	D	48	73	7.249.070	99.530	136.449
Mayıs	E	110	164	11.438.925	69.608	143.517
Haziran	F	624	961	80.008.222	83.246	175.945
Temmuz-Eylül 3. hafta	G	3.171	5.000	455.170.615	91.037	181.414
Eylül Sonu	H	66	99	7.368.015	74.739	175.020
Ekim	I	132	221	16.271.938	73.545	146.305
Kasım	J	59	85	6.459.904	76.204	120.436
		4.637	7.204	619.133.609	85.939	

Ekte 88 sayfa (ilk ve son sayfası imzalı eklenmiştir) Sur Tatil Evleri Antalya Projesi 30.06.2023 tarihi itibarıyla satışı gerçekleşmiş KDV hariç 619.133.609-TL tutarındaki 4637 adet sözleşmeyi içeren liste ek olarak bulunmaktadır.

Kira gelirleri hesabı;

Devrenin kirasının; devre satış fiyatının % 8,5 u olacağı öngörülmektedir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri:

Yapılacak olan projenin iyi nitelikte olacağı öngörülmüş olup, bu kapsamda ortalama birim inşaa maliyeti öngörülmüş ve maliyetleri hesapları "Maliyet Yöntemi" başlığı altında irdelenmiştir. Nakit akışında birim maliyet 13.500.-TL/m² öngörülmüştür.

Parsel üzerinde inşaa çalışmalarının sürdüğü görülmüştür. Taşınmazın nakit akışlarında ruhsattaki inşaat alanı parsel alanları oranında dağıtılarak hesaplamalar yapılmıştır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin gerçekleşme oranları ve maliyetleri yıllara göre dağılımı kabulleri nakit akışı tablolarında gösterilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı dikkate alınarak % 22,5 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen

projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek devremülk projesi olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, müteahhit firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden devremülk projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde % 3 - % 8 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde satış gelirinin % 6,5 oranında satış & pazarlama maliyeti, % 3,5'i kadar genel giderler hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Dükkanların değerinin tespitinde;

Dükkanların değerinin tespitinde emsallerine kıyasla bugünkü kira değeri tespit edilip; inşaatların tamamlandığı yıl olası kira geliri bulunmuş; sonraki yıllar için gelirlerinin devre kira artış oranlarında (% 22,5) artacağı kabulü ile Nakit akımları tablosunun gösterdiği nakit akımlarının net bugünkü değeri dikkate alınmıştır.

Bağımsız Birim	1.401	Adet
Devre/yıl	48	Dönem
Toplam Devre Sayısı	67.248	Adet
Toplam Satılabilir Alan	118.357	m2
İnşaat Alanı	170.225	m2
İnşaat m2 Maliyeti	13.500	TL

Grup	Devre Adet Dağılımı	m2 Dağılımı
A	11.208	19.726
B	5.604	9.863
C	5.604	9.863
D	5.604	9.863
E	5.604	9.863
F	5.604	9.863
G	15.411	27.123
H	1.401	2.466
I	5.604	9.863
J	5.604	9.863
	67.248	118.357

Not: Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. Söz konusu projenin uygulanmaması veya farklı bir proje geliştirilmesi durumunda taşınmazın Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan değeri değişecektir.

Yıllar	Gerçekleşen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	Toplam
Satış Fiyatı Ort. Oranı (%)		22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	
Satış Oranı	6,09%	4,40%	4,82%	5,24%	5,66%	6,09%	6,82%	4,79%	4,74%	5,10%	4,97%	4,83%	2,48%	0,36%	66,667%
A dönemi	2,48%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,55%	5,05%	5,55%	6,05%	6,55%	7,05%	7,55%	8,05%	8,55%	55,00%
B dönemi	1,08%	1,75%	2,25%	2,75%	3,25%	4,25%	4,75%	5,25%	5,75%	6,25%	6,75%	7,25%	7,75%	8,25%	55,00%
C dönemi	0,10%	1,25%	1,75%	2,25%	2,75%	3,58%	4,08%	4,58%	5,08%	5,58%	6,08%	6,58%	7,08%	7,58%	55,00%
D dönemi	0,74%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%	3,90%	4,40%	4,90%	5,40%	5,90%	6,40%	6,90%	7,40%	7,90%	55,00%
E dönemi	1,67%	1,75%	2,25%	2,75%	3,25%	4,25%	4,75%	5,25%	5,75%	6,25%	6,75%	7,25%	7,75%	8,25%	55,00%
F dönemi	9,74%	7,50%	7,75%	8,00%	8,25%	8,50%	8,75%	9,00%	9,25%	9,50%	9,75%	10,00%	10,25%	10,50%	90,00%
G dönemi	18,41%	11,00%	11,25%	11,50%	11,75%	12,00%	12,25%	12,50%	12,75%	13,00%	13,25%	13,50%	13,75%	14,00%	90,00%
H dönemi	4,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	90,00%
I dönemi	2,24%	2,00%	2,50%	3,00%	3,50%	4,55%	5,05%	5,55%	6,05%	6,55%	7,05%	7,55%	8,05%	8,55%	55,00%
J dönemi	0,86%	1,50%	2,00%	2,50%	3,00%	3,90%	4,40%	4,90%	5,40%	5,90%	6,40%	6,90%	7,40%	7,90%	55,00%
Ortalama Satış Oranı	6,09%	10,48%	15,20%	20,54%	25,20%	31,20%	35,41%	44,20%	48,54%	54,04%	59,04%	64,04%	69,04%	74,04%	
Satışlar m2	7.204	5.203	5.792	6.201	6.701	7.567	8.067	5.668	5.607	6.099	5.879	5.697	2.919	430	78.905
A	486	395	493	592	690	898	996	1.095	1.193	1.292	1.391	1.490	0	0	10.849
B	106	173	222	271	321	417	466	515	565	614	663	713	379	0	5.425
C	10	123	173	222	271	353	402	451	501	550	599	648	698	424	5.425
D	73	148	197	247	296	385	434	483	533	582	631	681	730	0	5.425
E	164	173	222	271	321	417	466	515	565	614	663	713	321	0	5.425
F	963	740	764	789	814	818	861	888	912	937	970	0	0	0	8.877
G	5.000	2.984	3.051	3.119	3.187	3.255	3.323	493	0	0	0	0	0	0	24.411
H	99	123	136	148	160	173	185	197	210	222	234	247	86	0	2.219
I	221	197	247	296	345	448	498	547	597	646	695	744	0	0	5.425
J	85	148	197	247	296	385	434	483	533	582	631	681	724	0	5.425
Ortalama Satış Alanı	7.204	16.507	18.429	21.115	23.801	28.519	30.668	33.114	34.921	37.000	38.691	40.382	16.000	78.000	
Satışlar Adet	4.637	2.893	3.174	3.455	3.736	4.225	4.506	3.190	3.162	3.406	3.319	3.219	1.645	244	44.832
A	345	222	277	332	388	504	559	615	670	726	781	836	0	0	6.164
B	75	98	125	153	181	234	264	291	329	367	405	443	234	0	3.082
C	7	70	98	126	154	200	228	256	284	312	340	368	396	241	3.082
D	48	84	112	140	168	218	246	274	302	330	358	386	414	3	3.082
E	110	98	125	153	181	235	263	291	319	347	375	403	182	0	3.082
F	624	413	427	441	454	468	482	496	509	523	537	551	0	0	5.044
G	8.171	1.644	1.682	1.719	1.757	1.794	1.831	272	0	0	0	0	0	0	13.870
H	66	89	76	83	90	97	104	111	118	125	132	139	49	0	1.261
I	132	117	140	168	196	254	282	310	338	366	394	422	0	0	3.082
J	58	84	112	140	168	218	246	274	302	329	357	385	413	0	3.082
Ortalama Satış Sayısı	4.637	7.530	8.084	8.256	8.428	9.225	9.827	6.610	6.592	7.099	6.910	6.719	3.412	44.832	
Satış Fiyatı (TL/m2)	85.939	202.879	244.678	295.776	358.200	410.000	522.660	576.968	684.100	815.506	988.818	1.125.711	1.475.146	1.788.017	
A	53.483	130.248	159.553	195.453	239.430	293.901	359.294	440.135	539.165	660.478	809.085	991.129	1.214.133	1.487.314	
B	76.389	137.250	168.131	205.961	252.302	306.079	378.610	463.798	568.152	695.987	852.584	1.044.415	1.279.408	1.567.275	
C	111.760	156.430	191.626	234.742	282.509	352.260	431.518	528.610	647.547	793.245	971.726	1.190.364	1.458.196	1.786.290	
D	99.530	167.150	204.758	250.829	307.400	376.400	461.090	564.836	691.924	847.606	1.038.318	1.271.939	1.558.126	1.908.704	
E	89.608	175.809	215.385	263.823	323.183	395.899	484.976	594.096	727.767	891.515	1.092.106	1.337.810	1.638.841	2.037.581	
F	83.246	155.533	164.028	172.434	180.840	189.246	197.652	206.058	214.464	222.870	231.276	239.682	248.088	256.494	
G	91.037	222.233	272.235	333.488	408.522	500.440	613.039	750.973	919.942	1.126.929	1.380.688	1.691.097	2.075.594	2.537.703	
H	74.739	214.400	262.640	321.734	394.124	482.802	591.413	724.505	887.519	1.087.211	1.331.833	1.631.495	1.998.582	2.448.263	
I	73.545	179.224	223.550	268.948	329.462	403.590	494.398	605.638	741.906	908.835	1.113.323	1.363.821	1.670.681	2.046.584	
J	76.204	147.535	180.730	221.394	271.208	332.229	406.981	498.552	603.726	748.139	916.470	1.122.676	1.375.278	1.686.716	

Yatırı Tutarı (TL)	619.131.609	1.055.515.811	1.395.176.625	1.834.219.255	2.400.200.283	3.254.006.689	4.216.176.538	5.292.431.324	6.485.858.987	7.845.347.758	9.382.323.499	11.114.750.186	13.051.123.838	15.199.638.909	17.578.922.310
A	25.969.223	51.385.685	78.684.330	115.665.986	165.305.943	261.249.714	357.918.361	481.860.882	643.457.522	853.379.421	1.125.190.538	1.517.453.592	0	0	5.479.521.576
B	8.124.334	23.689.884	37.311.567	55.863.707	80.875.412	128.794.094	176.444.098	239.056.409	320.813.763	427.319.730	565.512.185	744.258.183	485.304.318	0	5.293.327.676
C	1.073.366	28.285.975	33.075.447	52.093.829	77.996.038	124.208.695	173.436.157	238.527.917	324.130.763	436.179.415	582.340.840	771.948.323	1.017.548.232	758.050.530	4.609.795.528
D	7.249.070	24.729.168	40.390.574	61.848.678	90.917.557	144.786.210	200.101.967	272.980.813	368.523.058	493.240.761	655.425.011	865.621.861	1.137.226.403	11.588.179	4.374.629.048
E	11.438.925	30.345.247	47.793.764	71.557.886	103.586.303	164.917.112	226.013.763	306.164.939	410.942.199	547.369.625	724.385.445	958.347.790	1.267.762.183	0	4.124.695.144
F	80.008.222	159.436.139	203.829.833	255.294.434	322.394.976	406.901.539	513.114.808	646.524.658	813.992.503	1.024.090.568	1.274.933.325	0	0	0	4.929.421.206
G	455.170.615	663.049.215	830.695.381	1.040.214.965	1.301.964.709	1.628.840.956	2.036.899.549	268.967.031	0	0	0	0	0	0	8.326.802.221
H	7.888.015	26.433.074	35.638.565	47.599.355	63.168.311	81.833.580	108.375.323	142.917.089	186.015.524	245.273.076	321.679.492	402.289.945	172.576.489	0	1.829.947.287
I	16.271.938	35.354.048	54.135.886	79.579.752	113.732.729	181.119.373	246.252.683	331.526.817	442.707.730	587.138.607	774.146.339	935.790.694	0	0	3.797.754.651
J	6.459.904	21.827.179	35.651.058	54.590.683	80.348.304	127.795.434	176.619.830	240.945.574	325.276.525	435.358.535	578.510.324	764.040.391	995.704.295	0	3.843.028.027
Tahsilat (TL)	342.935.225	909.519.471	1.259.320.288	1.658.602.195	2.173.807.872	2.912.484.127	3.831.308.598	5.048.729.409	6.609.688.521	8.561.552.637	11.061.133.194	14.378.179.513	18.302.973.201	2.503.687.660	44.998.922.310
A	14.384.231	42.416.402	67.764.872	100.873.312	145.448.952	224.072.205	320.050.902	432.283.874	578.819.106	769.410.821	1.016.466.091	1.340.548.371	1.768.981.417	0	5.479.521.576
B	4.500.011	17.838.233	31.862.894	48.442.851	70.870.730	109.626.611	157.384.096	213.987.481	288.094.819	384.717.348	510.235.201	672.759.783	888.885.864	194.121.727	5.293.327.676
C	594.531	12.050.419	27.559.658	44.488.476	67.635.135	105.723.630	153.745.170	212.489.213	289.889.624	391.394.954	523.806.270	699.065.330	929.308.289	1.105.069.823	4.609.795.528
D	4.025.226	18.071.345	34.126.251	53.265.597	79.296.006	123.238.749	177.975.664	243.828.795	330.305.836	443.303.664	590.551.311	785.541.121	1.028.584.585	466.478.939	4.374.629.048
E	6.355.987	23.010.106	40.814.357	62.052.237	90.780.936	140.424.788	201.593.103	274.104.468	369.011.295	492.798.855	653.579.117	862.767.855	1.137.396.404	210.704.857	4.124.695.144
F	44.316.182	101.353.844	134.866.436	233.850.594	295.518.740	373.098.914	470.629.500	593.160.718	747.005.365	940.051.342	1.207.196.223	1.587.373.830	0	0	4.929.421.206
G	252.116.885	400.883.258	513.636.794	656.407.052	839.264.812	1.088.090.457	1.387.167.112	1.766.740.038	2.247.986.812	0	0	0	0	0	8.326.802.221
H	4.081.109	19.146.749	31.944.368	42.807.039	56.940.729	75.267.472	98.958.636	129.500.383	168.776.150	219.170.055	283.696.926	366.305.404	264.461.611	89.030.596	1.829.947.287
I	9.022.951	28.473.416	46.623.151	69.462.205	100.073.538	154.564.714	220.399.358	297.417.363	398.235.389	529.385.072	699.342.446	923.132.952	1.143.316.777	0	3.797.754.651
J	3.578.111	15.978.500	30.121.500	47.054.833	69.985.256	108.776.536	157.090.067	215.215.276	291.544.145	391.325.731	521.249.608	689.826.365	903.038.734	398.281.718	3.843.028.027
Stok Oran (%)	91,91%	89,52%	84,70%	79,66%	73,80%	67,42%	60,59%	53,80%	47,06%	40,99%	36,18%	31,70%	27,51%	23,18%	
A	97,54%	95,54%	93,04%	90,04%	86,54%	81,99%	76,94%	71,39%	65,34%	58,79%	51,74%	45,00%	45,00%	45,00%	
B	98,92%	97,17%	94,92%	92,17%	88,92%	84,70%	79,97%	74,75%	68,25%	62,80%	56,07%	48,85%	45,00%	45,00%	
C	99,90%	98,61%	96,90%	94,61%	91,90%	88,11%	84,21%	79,68%	74,60%	69,03%	62,91%	56,18%	49,40%	45,00%	
D	99,26%	97,76%	95,76%	93,26%	89,16%	84,96%	81,96%	77,06%	71,66%	65,76%	59,36%	52,46%	45,00%	45,00%	
E	98,31%	96,58%	94,31%	91,58%	88,31%	84,11%	79,38%	74,16%	68,43%	62,21%	55,48%	48,26%	45,00%	45,00%	
F	90,26%	82,76%	75,01%	67,01%	58,76%	50,26%	41,51%	32,51%	23,26%	13,76%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	
G	81,57%	70,57%	58,32%	47,82%	36,07%	24,07%	11,82%	0,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	
H	96,00%	91,00%	85,50%	79,50%	73,00%	66,00%	58,50%	50,50%	42,00%	33,00%	23,50%	13,50%	10,00%	10,00%	
I	97,76%	93,76%	89,26%	83,21%	77,16%	71,61%	65,56%	59,01%	51,96%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	45,00%	
J	99,14%	97,64%	95,64%	93,14%	90,14%	86,14%	81,64%	76,64%	71,64%	66,64%	61,64%	56,64%	51,64%	46,64%	
Stok m2	111.153	105.950	100.248	94.046	87.346	79.778	71.711	66.043	60.436	54.997	48.518	42.822	39.883	39.452	
A	19.241	18.846	18.353	17.761	17.071	16.173	15.177	14.082	12.889	11.597	10.206	8.877	8.877	8.877	
B	9.757	9.584	9.362	9.091	8.770	8.354	7.888	7.372	6.808	6.194	5.530	4.818	4.438	4.438	
C	9.853	9.730	9.558	9.336	9.064	8.712	8.310	7.859	7.358	6.808	6.209	5.561	4.861	4.438	
D	9.790	9.647	9.445	9.198	8.903	8.518	8.084	7.601	7.068	6.486	5.855	5.174	4.444	4.438	
E	9.699	9.526	9.304	9.033	8.712	8.296	7.830	7.314	6.750	6.136	5.472	4.760	4.438	4.438	
F	8.903	8.162	7.398	6.609	5.795	4.957	4.094	3.206	2.294	1.357	986	986	986	986	
G	23.134	19.140	16.089	12.969	9.782	6.528	3.203	2.712	2.712	2.712	2.712	2.712	2.712	2.712	
H	2.367	2.244	2.108	1.960	1.800	1.627	1.443	1.245	1.036	814	580	333	247	247	
I	9.642	9.445	9.198	8.903	8.557	8.108	7.610	7.063	6.466	5.820	5.125	4.438	4.438	4.438	
J	8.778	8.630	8.433	8.187	7.891	7.506	7.072	6.589	6.054	5.474	4.843	4.162	4.438	4.438	
Devletlik Kralama Oran (%)	0%	0%	0%	0%	36%	38%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	60%	
A	24%	27%	30%	33%	36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	60%	63%	2,46%
B	18%	21%	24%	27%	30%	33%	36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	1,08%
C	22%	25%	28%	31%	34%	37%	40%	43%	46%	49%	52%	55%	58%	61%	0,10%
D	36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	60%	63%	66%	69%	72%	75%	0,74%
E	30%	33%	36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	60%	63%	66%	69%	1,67%
F	70%	73%	76%	79%	82%	85%	88%	91%	94%	97%	100%	103%	106%	109%	9,74%
G	70%	73%	76%	79%	82%	85%	88%	91%	94%	97%	100%	103%	106%	109%	18,43%
H	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%	105%	110%	4,00%
I	33%	36%	39%	42%	45%	48%	51%	54%	57%	60%	63%	66%	69%	72%	2,24%
J	23%	26%	29%	32%	35%	38%	41%	44%	47%	50%	53%	56%	59%	62%	0,86%

Kiralanın Devremülk m2	0	0	0	0	81.296	10.130	28.283	27.267	27.389	25.921	24.576	21.111	22.811	23.792
A	0	0	0	0	4.093	4.367	4.553	4.647	4.640	4.523	4.287	3.995	4.281	4.527
B	0	0	0	0	2.017	2.172	2.287	2.359	2.381	2.354	2.267	2.120	2.086	2.219
C	0	0	0	0	1.994	2.178	2.327	2.436	2.502	2.519	2.484	2.393	2.337	2.575
D	0	0	0	0	3.245	3.360	3.432	3.454	3.424	3.337	3.188	2.973	2.687	2.816
E	0	0	0	0	3.180	3.495	3.747	4.056	4.285	3.888	3.721	3.177	3.284	3.428
F	0	0	0	0	4.057	3.718	3.275	2.565	1.753	868	898	927	957	957
G	0	0	0	0	6.848	4.896	2.564	2.170	2.305	2.305	2.387	2.468	2.550	2.631
H	0	0	0	0	810	814	791	885	821	488	365	220	185	173
I	0	0	0	0	2.834	2.919	2.968	2.966	2.910	2.794	2.614	2.897	2.530	2.683
J	0	0	0	0	2.045	2.212	2.341	2.428	2.470	2.460	2.396	2.273	2.086	2.219
Kiralanın Devremülk adet*	0	0	0	0	17.782	17.119	16.072	15.777	15.562	14.728	13.963	13.111	12.962	13.521
A	0	0	0	0	2.328	2.481	2.587	2.640	2.636	2.570	2.436	2.230	2.421	2.572
B	0	0	0	0	1.148	1.234	1.300	1.340	1.354	1.337	1.288	1.204	1.185	1.281
C	0	0	0	0	1.133	1.237	1.322	1.384	1.421	1.431	1.411	1.359	1.271	1.236
D	0	0	0	0	1.844	1.909	1.950	1.963	1.946	1.899	1.811	1.689	1.526	1.600
E	0	0	0	0	1.909	1.986	2.128	2.304	2.378	2.296	2.114	1.920	1.666	1.842
F	0	0	0	0	2.305	2.112	1.863	1.457	1.108	855	893	510	527	544
G	0	0	0	0	3.893	2.783	1.457	1.233	1.310	1.310	1.356	1.402	1.449	1.495
H	0	0	0	0	460	462	451	389	353	277	207	125	94	98
I	0	0	0	0	1.604	1.658	1.680	1.685	1.653	1.587	1.485	1.362	1.417	1.513
J	0	0	0	0	1.182	1.257	1.330	1.380	1.403	1.398	1.361	1.290	1.185	1.281
* Grup bazında ortalama m2/adet oranı kullanılmıştır.														
Devremülk Kira Fiyatı (TL/m2)	0	0	0	0	2.344	2.804	3.134	4.028	4.906	5.951	7.274	8.933	10.943	13.387
A	4.546	11.071	13.542	16.613	20.352	24.931	30.540	37.411	45.829	56.341	68.772	84.246	103.201	126.422
B	6.488	11.666	14.291	17.507	21.446	26.271	32.182	39.423	48.293	59.359	72.470	88.775	108.750	133.218
C	9.500	13.297	16.288	19.951	24.443	29.942	36.679	44.932	55.043	67.426	82.597	101.182	123.947	151.835
D	8.460	14.308	17.400	21.320	26.138	31.994	38.911	48.011	58.814	72.047	88.257	108.115	132.441	162.240
E	5.917	14.944	18.306	22.425	27.471	33.651	41.223	50.498	61.860	75.779	92.829	113.716	138.362	170.644
F	7.076	18.320	22.442	27.492	34.678	41.255	50.537	61.908	75.188	92.901	113.804	139.410	170.777	209.202
G	7.738	18.890	23.140	28.346	34.724	42.537	52.108	63.833	78.195	95.789	117.341	143.743	178.085	215.705
H	6.353	18.324	22.324	27.347	33.503	41.048	50.272	61.589	75.439	92.413	113.208	138.677	168.879	208.502
I	6.251	15.234	18.662	22.861	28.004	34.305	42.034	51.479	61.062	77.251	94.832	115.935	142.008	173.960
J	6.477	12.540	15.362	18.818	23.053	28.239	34.593	42.377	51.912	63.592	77.900	95.432	116.899	143.201
Devremülk Kira Geliri (TL)	0	0	0	0	880.148.038	1.071.862.715	1.131.642.038	1.342.062.176	1.452.392.342	1.850.080.359	2.145.176.772	2.477.308.946	2.995.643.512	3.822.885.907
A	0	0	0	0	83.379.614	108.865.949	139.051.735	171.856.015	212.845.044	253.908.166	294.794.161	336.524.739	439.725.659	572.330.429
B	0	0	0	0	81.259.701	97.048.932	118.112.905	143.003.094	175.065.405	216.234.562	264.319.686	328.185.015	428.856.481	565.637.409
C	0	0	0	0	48.742.677	65.212.587	85.343.888	109.462.438	137.700.733	169.649.345	205.199.430	241.928.278	277.252.430	330.251.480
D	0	0	0	0	84.749.648	107.508.230	134.492.708	165.851.363	201.402.046	240.423.966	281.358.378	321.384.004	395.823.252	456.888.099
E	0	0	0	0	92.305.038	117.616.630	154.479.015	204.896.875	258.873.065	302.221.825	345.439.414	404.297.711	457.522.823	583.187.031
F	0	0	0	0	136.615.542	153.367.925	165.508.940	158.784.786	147.857.364	107.334.728	98.776.230	125.125.912	158.332.404	200.347.318
G	0	0	0	0	237.782.668	298.751.141	333.605.655	338.509.599	380.278.341	425.840.967	480.078.309	554.792.383	648.948.821	767.554.294
H	0	0	0	0	27.136.365	33.393.931	39.885.025	42.177.782	46.878.062	45.320.499	41.329.997	30.471.733	28.065.213	35.319.284
I	0	0	0	0	79.077.647	100.134.289	124.723.204	152.703.580	183.489.352	215.804.247	247.323.471	277.840.297	359.362.940	463.260.107
J	0	0	0	0	47.139.117	62.451.151	80.978.944	102.907.474	128.202.959	156.447.855	186.817.692	216.758.879	243.855.533	317.790.456
İnşaat İlerleme Oranı	4,00%	28,00%	22,00%	26,00%	20,00%									100%
İnşaat İlerleme (m2)	6.809	47.663	37.450	44.259	34.045	0	0	0	0	0	0	0	0	170.225
İnşaat Maliyeti Artış Oranları	0	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	22,5%	
Birim Maliyet	7.287	16.538	20.258	24.817	30.400	37.240	45.619	55.884	68.458	83.861	102.729	125.843	154.158	188.844
Toplam İnşaat Maliyeti	49.613.970	788.226.863	758.668.355	1.098.344.869	1.034.978.819	0	0	0	0	0	0	0	0	3.729.832.875
Satış Giderleri		68.609.828	90.686.479	119.224.252	156.013.018	211.510.435	274.051.475	212.578.036	249.330.899	327.947.603	377.866.027	439.058.762	281.782.922	50.026.529
Tapu Harçları		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Genel Giderler		36.943.753	48.831.181	64.197.674	84.007.010	113.890.234	147.566.179	114.465.096	134.255.100	176.587.171	203.466.322	236.416.257	151.729.267	26.937.362
Satış Giderleri Toplamı		105.553.581	139.517.661	183.421.926	240.020.028	325.400.669	421.617.654	327.043.132	383.585.999	504.534.774	581.332.350	675.475.019	433.512.188	76.963.891
Kredi Kullanımı		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Finansman Gideri		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredi Geri Ödemesi		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toplam	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net Nakit Akışı Devremülk Satış (TL)	342.935.225	15.739.428	361.134.272	376.835.401	898.809.025	2.587.083.458	3.409.690.944	3.321.686.277	3.226.102.523	4.057.017.864	4.924.800.845	5.702.704.493	4.869.461.013	2.426.723.769

*Genel inşaat seviyesi % 10 seviyelerinde olmakla birlikte; toplam harcamalara oranlandığında; finansal tablolarda % 4 kabul edilmiştir.

Kiralama Giderleri	0	0	0	0	92.419.742	106.455.585	118.826.613	140.916.529	169.301.196	194.353.568	225.243.561	260.117.439	314.542.571	401.403.020	2.023.579.824
Aidat Giderleri	0	0	0	0	73.696.097	80.536.358	86.067.801	95.762.146	106.734.310	116.531.876	127.052.337	137.702.596	157.116.000	190.132.472	1.171.331.992
Devremülk Kiralama Gider Toplamı	0	0	0	0	166.115.839	186.991.943	204.894.414	236.678.675	276.035.506	310.885.444	352.295.898	397.820.035	471.658.571	591.535.492	3.194.911.816
Net Nakit Akışı Devremülk Kira (TL)	0	0	0	0	714.072.179	826.870.773	926.787.614	1.105.383.502	1.336.356.836	1.540.100.915	1.792.880.875	2.079.488.910	2.523.984.966	3.231.350.415	16.077.276.984
Ticari Üniteler(Dolulu oranı %)					100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Ticari Üniteler (Kiralanan m2)					6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	6.005	
Ticari Üniteler (TL/m2/ay)	250	306	375	460	563	690	845	1.035	1.268	1.553	1.902	2.330	2.855	3.497	
Ticari Üniteler (Kira Geliri TL)	0	0	0	0	40.567.535	49.695.231	60.876.657	74.573.905	91.353.034	111.907.467	137.086.647	167.931.142	205.715.649	252.001.670	1.191.708.938
Net Nakit Akışı Ticari Ünite Kira (TL)	0	0	0	0	40.567.535	49.695.231	60.876.657	74.573.905	91.353.034	111.907.467	137.086.647	167.931.142	205.715.649	252.001.670	1.191.708.938
İskonto Oranı	22,5%														
İskonto Katsayıları	1	1,23	1,50	1,84	2,25	2,76	3,38	4,14	5,07	6,21	7,61	9,32	11,42	13,99	
NBD Devremülk Satış (TL)	342.935.225	12.848.512	240.655.908	204.995.076	399.137.993	937.842.685	1.009.017.001	802.427.846	636.193.833	653.103.666	647.184.020	611.763.965	426.430.077	173.480.710	7.098.016.519
NBD Devremülk Kira (TL)	0	0	0	0	317.101.107	299.748.624	274.260.769	267.030.185	263.532.226	247.927.317	235.608.279	223.079.485	221.031.260	231.001.555	2.580.320.806
NBD Ticari Ünite Kira (TL)	0	0	0	0	18.015.000	18.015.000	18.015.000	18.015.000	18.015.000	18.015.000	18.015.000	18.015.000	18.015.000	18.015.000	180.150.000
NBD (Devremülk Satış+Devremülk Kira+Ticari Ünite)	342.935.225	12.848.512	240.655.908	204.995.076	734.254.100	1.255.606.309	1.301.292.770	1.087.473.032	917.741.059	919.045.983	900.807.300	852.858.450	665.476.337	422.497.265	9.858.487.326
		0	0												
Devremülk Satışlarından Tahsilat	342.935.225	909.519.871	1.259.320.288	1.658.602.195	2.173.807.872	2.912.484.127	3.831.308.598	3.648.729.409	3.609.688.521	4.561.552.637	5.506.133.194	6.378.179.511	5.302.973.201	2.503.687.660	44.598.922.310
Devremülk Kira Geliri	0	0	0	0	880.188.018	1.013.862.715	1.131.682.028	1.342.062.176	1.612.392.342	1.850.986.359	2.145.176.772	2.477.308.946	2.995.643.537	3.822.885.907	19.272.188.799
Ticari Ünite Kira Geliri	0	0	0	0	40.567.535	49.695.231	60.876.657	74.573.905	91.353.034	111.907.467	137.086.647	167.931.142	205.715.649	252.001.670	1.191.708.938
Kiralama Giderleri	0	0	0	0	92.419.742	106.455.585	118.826.613	140.916.529	169.301.196	194.353.568	225.243.561	260.117.439	314.542.571	401.403.020	2.023.579.824
Aidat Giderleri	0	0	0	0	73.696.097	80.536.358	86.067.801	95.762.146	106.734.310	116.531.876	127.052.337	137.702.596	157.116.000	190.132.472	1.171.331.992
Nominal Gelir Nakit Akışı	342.935.225	909.519.871	1.259.320.288	1.658.602.195	2.928.447.586	3.789.050.130	4.818.972.869	4.828.686.816	5.037.398.392	6.213.561.019	7.436.100.716	8.625.599.564	8.032.673.816	5.987.039.746	61.867.908.232
İskonto Katsayısı	1,00	1,23	1,50	1,84	2,25	2,76	3,38	4,14	5,07	6,21	7,61	9,32	11,42	13,99	
Projenin Tamamlanmış Olması Halindeki NBD Gelir Nakit Akışı (TL)	342.935.225	742.465.201	839.197.193	902.264.707	1.300.448.328	1.373.567.187	1.426.060.495	1.166.477.638	993.384.981	1.000.266.604	977.202.066	925.320.783	703.440.012	427.999.230	13.121.029.650

Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre; (KDV hariç)

PROJENİN 30.06.2023 tarihli NET DEĞERİ	~9.858.488.000 TL
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK TOPLAM HASILATIN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	~13.121.030.000 TL

Duyarlılık analizi ise; İskonto oranı, İnşaat maliyeti ve satış rakamları dikkate alınarak aşağıdaki gibi hesaplanmıştır;

	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	İskonto Oranları
Satış fiyatları % 10 daha düşük olursa	₺9.883.227.915	₺9.279.396.110	₺8.722.563.096	₺8.208.490.232	₺7.733.367.013	
Satış fiyatları % 5 daha düşük olursa	₺10.520.319.808	₺9.881.066.305	₺9.291.442.962	₺8.746.978.351	₺8.243.652.480	
Satış fiyatı baz senaryo	₺11.155.297.972	₺10.480.764.039	₺9.858.477.326	₺9.283.763.766	₺8.752.364.031	
Satış fiyatları % 5 daha yüksek olursa	₺11.788.846.031	₺11.079.127.249	₺10.424.289.827	₺9.819.397.168	₺9.260.010.702	
Satış fiyatları % 10 daha yüksek olursa	₺12.422.394.089	₺11.677.490.459	₺10.990.092.329	₺10.355.030.569	₺9.767.657.372	

	% 10 düşük olursa	% 5 düşük olursa	13.500-TL/m2	% 5 yüksek olursa	% 10 yüksek olursa	İnşaat Maliyetleri
Satış fiyatları % 10 daha düşük olursa	₺8.947.493.922	₺8.837.188.122	₺8.722.563.096	₺8.607.661.221	₺8.492.759.346	
Satış fiyatları % 5 daha düşük olursa	₺9.513.296.424	₺9.402.990.624	₺9.291.442.962	₺9.176.541.087	₺9.061.639.212	
Satış fiyatı baz senaryo	₺10.079.098.926	₺9.968.793.126	₺9.858.477.326	₺9.745.420.952	₺9.630.519.077	
Satış fiyatları % 5 daha yüksek olursa	₺10.644.901.427	₺10.534.595.627	₺10.424.289.827	₺10.313.984.027	₺10.199.398.943	
Satış fiyatları % 10 daha yüksek olursa	₺11.210.703.929	₺11.100.398.129	₺10.990.092.329	₺10.879.786.529	₺10.768.278.808	

	20,50%	21,50%	22,50%	23,50%	24,50%	İskonto Oranları
İnşaat maliyeti % 10 düşük olursa	₺11.384.822.553	₺10.705.760.217	₺10.079.098.926	₺9.500.128.638	₺8.964.614.350	
İnşaat maliyeti % 5 düşük olursa	₺11.270.060.263	₺10.593.262.128	₺9.968.793.126	₺9.391.946.202	₺8.858.489.190	
İnşaat maliyeti baz senaryo	₺11.155.297.972	₺10.480.764.039	₺9.858.477.326	₺9.283.763.766	₺8.752.364.031	
İnşaat maliyeti % 5 yüksek olursa	₺11.037.356.657	₺10.365.299.394	₺9.745.420.952	₺9.173.020.484	₺8.643.871.718	
İnşaat maliyeti % 10 yüksek olursa	₺10.917.301.612	₺10.247.862.290	₺9.630.519.077	₺9.060.574.499	₺8.533.805.487	

5.4 Diğer tespit ve analizler

Taşınmazın değerlemesinde belirtilen konuların dışında herhangi bir tespit ve analiz bulunmamaktadır.

Gayrimenkulün değerine etki eden faktörler ve değer tespiti

Taşınmazın kat, katta konumu, çevresel özellikleri, plan tertipleri, kullanım amaçları, emsal taşınmazlara oranla diğer olumlu ve olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir.

Değer Tespitini Olumlu Ve Olumsuz Etkileyen Faktörler

Olumlu Özellikler:

1. Bölgeye toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım imkanlarının çeşitli olması,
2. Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması,
3. Ruhsat almış olması,

Olumsuz Özellikler:

1. Belirli alıcı kitlesine hitap etmesi,
2. Yakın çevresindeki eski ve düzensiz yapılaşmalar olması,
3. İnşaat seviyesinin düşük olması,

Fırsatlar Ve Tehditler Analizi

Fırsatlar:

Konumu itibari ile ulaşımının kolay sağlanması,

İnşaat izinlerini almış olması,

Maketten devremülk satışlarına mevzuatla getirilen sınırlamalar nedeni ile, ruhsatının alınmış olmasının halihazırda getirdiği katma değer,

Gayrimenkul piyasasındaki yükselme yazlık gayrimenkulleride etkilemiştir; bu durum, alternatif tatil fırsatı arayışlarına yönelimi artırmıştır.

Tehditler:

Devremülkte kullanılan eşyaların çabuk yıpranması,

Ekonomik durgunluk.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve GÖRÜŞ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22/1/ç maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirebilirler. Aynı tebliğin 22/1/d maddesine göre ise gerçekleştirilecek projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Yine aynı tebliğin 22/1c maddesine göre portföye ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.

Değerleme konusu proje Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kendi mülkiyetindeki arsa üzerinde geliştirilmekte olup, gerekli tüm izinleri alınmış, projesi ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcut olup halihazırda inşaatı devam eden bir projedir. Ayrıca üzerinde ipotek veya değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmamaktadır. Bu bakımdan değerlendirme konusu projenin sermaye piyasası hükümleri uyarınca Sur Tatil Evleri Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde proje olarak bulunmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, imar durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti, genel görüşler ve emsallerin pazarlık payları göz önüne alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde değerlendirme yapılmıştır.

Değerleme konusu projeye benzer bir projenin bütün olarak el değiştirdiği bir işlem bilgisi bulunmadığından proje değeri pazar yaklaşımı ile belirlenememiş, ancak gelir öngörülerinde bulunulurken pazar yaklaşımı çerçevesinde emsal devremülk projelerindeki satış fiyatları dikkate alınmıştır.

Devremülk projelerinde bir bağımsız bölümün 48 devremülke ayrılarak satışa sunulması işlem bazında satış bedelini küçültmekte ve çok daha geniş bir alıcı kitlesine hitap edebilmeyi sağlamaktadır. Bu da satıcının elini güçlendirmekte ve muadil bir konut projesine göre oldukça yüksek birim (m2) satış fiyatlarına ulaşılabilmesini sağlamaktadır. Böyle bir durumda değerlemede maliyete odaklanmak çok doğru sonuçlar vermemektedir.

Değerleme konusu projenin devremülk konseptinde olması, maliyet ve gelir arasındaki farkın oldukça yüksek olması, projenin gelir getirmeye başlamış ve alıcılar nezdinde kabul görmüş olması ve inşaatının da ilerlemekte olması dikkate alınarak maliyet yaklaşımının projenin güncel durumunu doğru yansıtmayacağı ve gelir yaklaşımıyla bulunan değer daha iyi bir gösterge olacağı kanaatine ulaşılmıştır.

Nakit Akımları tablosunda kullanılan satış gelirlerinin belirlenmesinde ve kira gelirlerinin tespitinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Projenin Nakit akımları yöntemi ile tespit edilen 30.06.2023 tarihli değeri ise 9.858.488.000 TL olarak takdir edilmiştir. Yine projenin nakit akımlarının net bugünkü değerinin tespiti ile ulaşılan değerinin içerisinde, tefrişat değeri mevcut olup, iş bu yöntemle hesaplamalarda, tefrişat değerinin ayrıştırılması imkanı bulunmamaktadır. Bulunan değer, öngörülebilir riskleri içeren değerdir.

	KDV Hariç değeri	KDV Dahil (% 18*) Değeri
ARSA DEĞERİ (A)	1.355.100.000 TL	1.599.018.000 TL
HALİHAZIR İNŞAA SEVİYESİNE GÖRE YATIRIM MALİYETİ (B+C/2) +(inşaat maliyeti x 0,10)	(229.803.750 TL + 229.803.750 TL) 459.607.500 TL	542.336.850 TL
TAŞINMAZIN 30.06.2023 TARİHLİ YATIRIM DEĞERİ	1.814.707.500 TL	2.141.354.850 TL

PROJENİN NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE TESPİT EDİLEN 30.06.2023 TARİHLİ DEĞERİ	9.858.488.000 TL	11.633.015.840 TL
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK DEĞERİ	13.121.030.000 TL	15.482.815.400 TL

Olarak takdir edilmiştir.

(*) Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

7. SONUÇ**Sorumlu Değerleme Uzmanı Sonuç Cümlesi**

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde; konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilen projenin değerinin hesabında yukarıdaki bilgiler dikkate alınmıştır. **Söz konusu projenin uygulanmaması veya farklı bir proje geliştirilmesi durumunda taşınmazın Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan değeri revize edilmelidir.**

	KDV Hariç Değeri	KDV Dahil (% 18*) Değeri
PROJENİN NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ İLE TESPİT EDİLEN 30.06.2023 TARİHLİ DEĞERİ	9.858.488.000 TL	11.633.015.840 TL
PROJENİN RUHSATINA UYGUN TAMAMLANMASI DURUMUNDA OLUŞACAK DEĞERİ	13.121.030.000 TL	15.482.815.400 TL

Nihai Değer Takdiri;

Projenin Nakit akımları yöntemi ile; 30.06.2023 tarihi itibarıyla piyasa değeri (peşin);

9.858.488.000 TL (Dokuz milyar sekiz yüz elli sekiz milyon dört yüz seksen sekiz bin Türk Lirası) (KDV Hariç) TL

11.633.015.840 TL (On bir milyar altı yüzotuz üç milyon on beş bin sekiz yüz kırk Türk Lirası) (% 18* KDV dahil)

Olarak takdir edilmiştir.

(*) Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Değerleme Uzmanı Ahmet Ramoğlu SPK L.No: 402999	Sorumlu Değerleme Uzmanı Halil İbrahim Bektaş SPK L.No: 400515

NOT:

- Değerleme raporu, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz. Raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez. İşbu rapor, 88 sayfa ve tek orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan eksper ve şirketimiz sorumlu değildir.
- Değerleme raporu, şirketimiz ve değerlendirme uzmanlarının ehliyetleri ve bilgi birikimleri doğrultusunda raporun yapıldığı tarih itibarı ile elde edilen bilgi, belge ve mevcut piyasa koşullarına göre azami dikkat ve özenle hazırlanmıştır.
- İşbu rapor, değerlemeye konu taşınmazın resmi kurum ve/veya benzer kuruluşlardan temin edilebilen sicil, dokümantasyon ve arşiv kayıtlarındaki bilgi ve belgeler doğrultusunda tanzim edilmiştir.
- Resmi kurum ve kuruluşlardan temin edilemeyen belgeler olması durumunda, buna istinaden oluşabilecek değişimler sonucunda rapor etkilenebilir.
- Raporumuz, yapıldığı tarih itibarı ile elde edilebilen geçerli bilgi, belge ve piyasa koşullarının yansımasıdır.

EKLER

1. Onaylı Tapu Kayıt Örneği
2. İmar Durumu
3. Yapı Ruhsatları
4. Satış Belgeleri
5. Fotoğraflar
6. SPK Lisans ve Tecrübe Belgeleri
7. Tapu senedi

EK 1: ONAYLI TAPU KAYIT BELGESİ

Yeni Tapu

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Detaylı - SBI var)					
Arzın Türü	() Ara Tapınmaz	Ara Parçesi	() İmkânı		
Arzın No	44/00000	Yatırım	() Ara Tapınmaz		
B / E	ANTALYA/KİMLİK	Ara Tapınmaz	() Ara Tapınmaz		
Kayın No	44/00000	Kayıp	() Ara Tapınmaz		
Mülk / Kayın No	44/00000	Kayıp	() Ara Tapınmaz		
Mülk / Kayın No	44/00000	Kayıp	() Ara Tapınmaz		
Kayıp	() Ara Tapınmaz	Kayıp	() Ara Tapınmaz		

MÜLKİYET BELGESİ					
Sıra No	Mülk	Kayıp No	Kayıp No	Kayıp No	Kayıp No
1	ANTALYA/KİMLİK	44/00000	44/00000	44/00000	44/00000

* Tuzak edilmiş parçeler ve beyanlar null elektronik olarak tutulmaktadır.

Emreli Mülk
Emreli Mülk
Emreli Mülk
(1.00.000)

Eski Tapu

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mülkler için Detaylı - SBI var + Pasif Mülkler + Pasif Beklenen)					
Arzın Türü	() Ara Tapınmaz	Ara Parçesi	() İmkânı		
Arzın No	44/00000	Yatırım	() Ara Tapınmaz		
B / E	ANTALYA/KİMLİK	Ara Tapınmaz	() Ara Tapınmaz		
Kayın No	44/00000	Kayıp	() Ara Tapınmaz		
Mülk / Kayın No	44/00000	Kayıp	() Ara Tapınmaz		
Mülk / Kayın No	44/00000	Kayıp	() Ara Tapınmaz		
Kayıp	() Ara Tapınmaz	Kayıp	() Ara Tapınmaz		

TASINMAZ SERİ / BEYAN / İRTİFAK					
Sıra	Arzın	Mülk / Ertifa	Tarih - Yıllık	Tarih - Yıllık	Tarih - Yıllık
1	ANTALYA/KİMLİK	44/00000	44/00000	44/00000	44/00000
2	ANTALYA/KİMLİK	44/00000	44/00000	44/00000	44/00000
3	ANTALYA/KİMLİK	44/00000	44/00000	44/00000	44/00000
4	ANTALYA/KİMLİK	44/00000	44/00000	44/00000	44/00000
5	ANTALYA/KİMLİK	44/00000	44/00000	44/00000	44/00000
6	ANTALYA/KİMLİK	44/00000	44/00000	44/00000	44/00000
7	ANTALYA/KİMLİK	44/00000	44/00000	44/00000	44/00000
8	ANTALYA/KİMLİK	44/00000	44/00000	44/00000	44/00000
9	ANTALYA/KİMLİK	44/00000	44/00000	44/00000	44/00000
10	ANTALYA/KİMLİK	44/00000	44/00000	44/00000	44/00000

Emreli Mülk
Emreli Mülk
Emreli Mülk
(1.00.000)

Noter	İsmi Değişiminden Sonrası (Değişim Tarihi: 11/04/2014, Eski Tarihi: 11/04/2014)	11/04/2014 - 34937	11/04/2014 İsmi Değişiminden Alındığı Belirtilen Tarih: 11/04/2014 - 40422
Noter	İsmi Değişiminden Sonrası (Değişim Tarihi: 11/04/2014, Eski Tarihi: 11/04/2014)	11/04/2014 - 34937	11/04/2014 İsmi Değişiminden Alındığı Belirtilen Tarih: 11/04/2014 - 40422
Noter	İsmi Değişiminden Sonrası (Değişim Tarihi: 11/04/2014, Eski Tarihi: 11/04/2014)	11/04/2014 - 34937	11/04/2014 İsmi Değişiminden Alındığı Belirtilen Tarih: 11/04/2014 - 40422
Tarih	Tamamlandı - İsmi Değişiminden Sonrası Alındığı Tarih: 11/04/2014	11/04/2014 - 17931	Kat Karşılığı İsmi Değişiminden Alındığı Tarih: 11/04/2014 - 31463
Noter	Değer (Konusu: AYDİ SERİSİNE YARDIM) Tarih: 04/04/2014 Sayı: 10422-2014	İSTANBUL TİCARİT SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	11/04/2014 - 21641

MİLLİYETLİ BELGİLERİ						
Sıra No	Maddesi	Ehliyet No	İsmi Değişim Tarihi	Mersandesi	Ehliyet Tarihi - Yeri	Ehliyet Tarihi - Yeri

10121111	İSTANBUL TİCARİT SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	11/04/2014	11/04/2014	11/04/2014 - 34937	11/04/2014 - 34937	11/04/2014 - 34937
10121112	İSTANBUL TİCARİT SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	11/04/2014	11/04/2014	11/04/2014 - 34937	11/04/2014 - 34937	11/04/2014 - 34937

İpotek						
Maddesi	Miktarı	Noter	Tarih	Değişim Tarihi	Noter	Noter Tarihi - Yeri
İSTANBUL TİCARİT SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	11/04/2014	11/04/2014	11/04/2014	11/04/2014	11/04/2014	11/04/2014

10121111	İSTANBUL TİCARİT SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	11/04/2014	11/04/2014	11/04/2014 - 34937	11/04/2014 - 34937	11/04/2014 - 34937
----------	----------------------------------	------------	------------	--------------------	--------------------	--------------------

İpotek						
Maddesi	Miktarı	Noter	Tarih	Değişim Tarihi	Noter	Noter Tarihi - Yeri
İSTANBUL TİCARİT SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	11/04/2014	11/04/2014	11/04/2014	11/04/2014	11/04/2014	11/04/2014

10121111	İSTANBUL TİCARİT SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	11/04/2014	11/04/2014	11/04/2014 - 34937	11/04/2014 - 34937	11/04/2014 - 34937
----------	----------------------------------	------------	------------	--------------------	--------------------	--------------------

Kayıt TMM-300922/0001-2023/1 Adı 1 Proje/	8126712414	ALGACIYUSUFÖZÜK, ALGACIYUSUFÖZÜK	44000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
00000000000000000000						
Kayıt TMM-300922/0001-2023/1 Adı 2 Proje/	8126712414	MANUEL DAVID HERNANDEZ / MANUEL	44000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
00000000000000000000		DAVID OĞU				
Kayıt TMM-300922/0001-2023/1 Adı 2 Proje/	10000000000000000000	MANUEL DAVID HERNANDEZ / MANUEL	44000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
00000000000000000000		DAVID OĞU				
Kayıt TMM-300922/0001-2023/1 Adı 2 Proje/	8126712414	MANUEL DAVID HERNANDEZ / MANUEL	44000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
00000000000000000000		DAVID OĞU				
Kayıt TMM-300922/0001-2023/1 Adı 2 Proje/	8126712414	MANUEL DAVID HERNANDEZ / MANUEL	44000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
00000000000000000000		DAVID OĞU				
Kayıt TMM-300922/0001-2023/1 Adı 2 Proje/	8126712414	MANUEL DAVID HERNANDEZ / MANUEL	44000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000	10000000000000000000
00000000000000000000		DAVID OĞU				

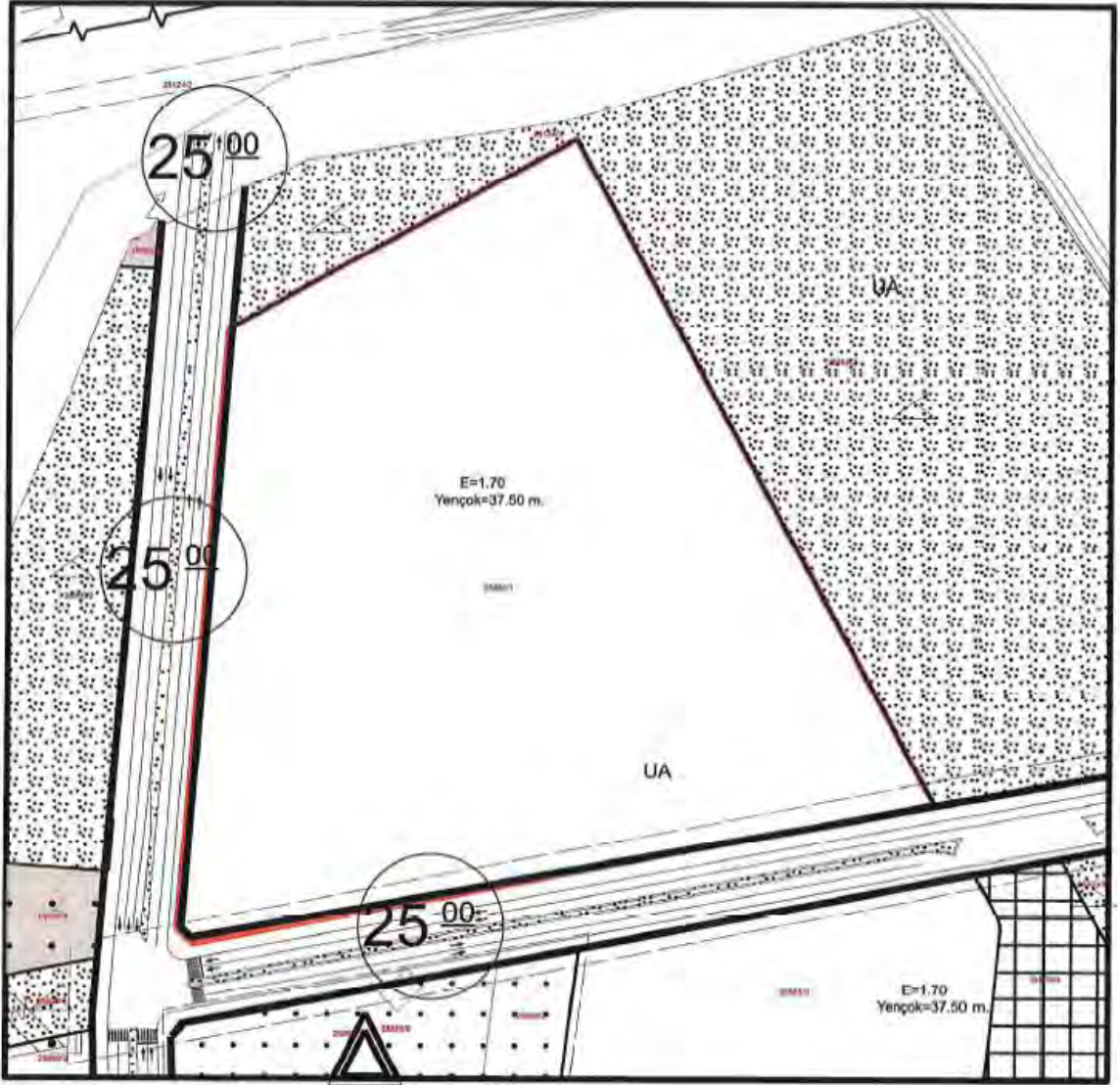
* Tutarı alınan parçalar ve beyanlar sist elektronik ortamda doğrulanabilir.

Raportajın: 9032206
Adı KARRAMAN
Kayıtlı Uygundur.
02.07.2023



EK 2: İMAR DURUM BELGESİ

Evrak No: 217527	T.C. ANTALYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	İmar Pafta No: 025-A-05-B-1-C	K 1/1000
Evrak Tarihi: 24.11.2022		Parselasyon Pafta No: —	



Harita, bir parselin imar durumunu göstermektedir. Parsel, E=1,70 ve Yarıçap=37,50 m. olarak belirtilmiştir. Harita, 25'00" ölçeğinde çizilmiştir. Harita, 25'00" ölçeğinde çizilmiştir. Harita, 25'00" ölçeğinde çizilmiştir.

		İMAR PARSELİ		KADASTRO PARSELİ		Ek Bilgileri
İlçe	Mahalle	Ada No.	Parsel No.	Ada No.	Parsel No.	
Kepaz	Kepaz	28868	01	—	—	-Bu çap Sur Yapım İnşaat A.Ş. nin 16.11.2022 tarih ve 163323 sayılı dilekçesine istinaden düzenlenmiştir. -Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2016 tarih ve 212 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli imar planları ve plan notları geçerlidir. -Antalya Büyükşehir Belediye Meclisinin 07.12.2020 tarih, 866 sayılı karar ile onaylanan Plan Notları geçerlidir.
İNŞAAT DURUMU						
Yol ve Komşu Mesafesi: 5/1.../1.../1...				İnşaat Tarzı: Aynık		
İnşaat Cephesi:-		İnşaat Alanı:-		Kat Adedi:- Yarıçap: 37,50 m		
İnşaat Derinliği:-		Emsal: 1,70		Saçak Seviyesi: Kata göre belirlenecektir.		
İnşaat Kotu: Aplikasyonda Belirlenecektir.				Plan Fonksiyonu: Konut Alanı		
		Adı Soyadı	Tarih	İmza		
Çizen		Ertan YÖRÜK	24.11.2022			
Şehir Plancısı		Y. Uluk AYDEMİR	24.11.2022			
Planlama Ş.b.Müd.V.		Menekşe ALKAN	24.11.2022			

1. Bu İmar Çapı 1 m²'e kadar inşaat alanı için geçerlidir. İnşaat alanı, inşaat alanı ile ilgili olarak belirlenmiştir.
 2. İmar yarıçapı, inşaat alanı ile ilgili olarak belirlenmiştir.
 3. İnşaat durumunda inşaat alanı ve inşaat alanı ile ilgili olarak belirlenmiştir.

Sayfa 65 / 88

YAPI RUHSATI

Bölünme / Bölünme

T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI

12.03.2023

1. Genel Bilgiler

1.1. Proje Adı: ...

1.2. Proje Sahibi: ...

1.3. Proje Yeri: ...

1.4. Proje Alanı: ...

1.5. Proje Alanı: ...

1.6. Proje Alanı: ...

1.7. Proje Alanı: ...

1.8. Proje Alanı: ...

1.9. Proje Alanı: ...

1.10. Proje Alanı: ...

2. Teknik Bilgiler

2.1. Proje Alanı: ...

2.2. Proje Alanı: ...

2.3. Proje Alanı: ...

2.4. Proje Alanı: ...

2.5. Proje Alanı: ...

2.6. Proje Alanı: ...

2.7. Proje Alanı: ...

2.8. Proje Alanı: ...

2.9. Proje Alanı: ...

2.10. Proje Alanı: ...

3. Diğer Bilgiler

3.1. Proje Alanı: ...

3.2. Proje Alanı: ...

3.3. Proje Alanı: ...

3.4. Proje Alanı: ...

3.5. Proje Alanı: ...

3.6. Proje Alanı: ...

3.7. Proje Alanı: ...

3.8. Proje Alanı: ...

3.9. Proje Alanı: ...

3.10. Proje Alanı: ...

4. Proje Alanı

4.1. Proje Alanı: ...

4.2. Proje Alanı: ...

4.3. Proje Alanı: ...

4.4. Proje Alanı: ...

4.5. Proje Alanı: ...

4.6. Proje Alanı: ...

4.7. Proje Alanı: ...

4.8. Proje Alanı: ...

4.9. Proje Alanı: ...

4.10. Proje Alanı: ...

5. Proje Alanı

5.1. Proje Alanı: ...

5.2. Proje Alanı: ...

5.3. Proje Alanı: ...

5.4. Proje Alanı: ...

5.5. Proje Alanı: ...

5.6. Proje Alanı: ...

5.7. Proje Alanı: ...

5.8. Proje Alanı: ...

5.9. Proje Alanı: ...

5.10. Proje Alanı: ...

6. Proje Alanı

6.1. Proje Alanı: ...

6.2. Proje Alanı: ...

6.3. Proje Alanı: ...

6.4. Proje Alanı: ...

6.5. Proje Alanı: ...

6.6. Proje Alanı: ...

6.7. Proje Alanı: ...

6.8. Proje Alanı: ...

6.9. Proje Alanı: ...

6.10. Proje Alanı: ...

7. Proje Alanı

7.1. Proje Alanı: ...

7.2. Proje Alanı: ...

7.3. Proje Alanı: ...

7.4. Proje Alanı: ...

7.5. Proje Alanı: ...

7.6. Proje Alanı: ...

7.7. Proje Alanı: ...

7.8. Proje Alanı: ...

7.9. Proje Alanı: ...

7.10. Proje Alanı: ...

8. Proje Alanı

8.1. Proje Alanı: ...

8.2. Proje Alanı: ...

8.3. Proje Alanı: ...

8.4. Proje Alanı: ...

8.5. Proje Alanı: ...

8.6. Proje Alanı: ...

8.7. Proje Alanı: ...

8.8. Proje Alanı: ...

8.9. Proje Alanı: ...

8.10. Proje Alanı: ...

9. Proje Alanı

9.1. Proje Alanı: ...

9.2. Proje Alanı: ...

9.3. Proje Alanı: ...

9.4. Proje Alanı: ...

9.5. Proje Alanı: ...

9.6. Proje Alanı: ...

9.7. Proje Alanı: ...

9.8. Proje Alanı: ...

9.9. Proje Alanı: ...

9.10. Proje Alanı: ...

10. Proje Alanı

10.1. Proje Alanı: ...

10.2. Proje Alanı: ...

10.3. Proje Alanı: ...

10.4. Proje Alanı: ...

10.5. Proje Alanı: ...

10.6. Proje Alanı: ...

10.7. Proje Alanı: ...

10.8. Proje Alanı: ...

10.9. Proje Alanı: ...

10.10. Proje Alanı: ...

11. Proje Alanı

11.1. Proje Alanı: ...

11.2. Proje Alanı: ...

11.3. Proje Alanı: ...

11.4. Proje Alanı: ...

11.5. Proje Alanı: ...

11.6. Proje Alanı: ...

11.7. Proje Alanı: ...

11.8. Proje Alanı: ...

11.9. Proje Alanı: ...

11.10. Proje Alanı: ...

12. Proje Alanı

12.1. Proje Alanı: ...

12.2. Proje Alanı: ...

12.3. Proje Alanı: ...

12.4. Proje Alanı: ...

12.5. Proje Alanı: ...

12.6. Proje Alanı: ...

12.7. Proje Alanı: ...

12.8. Proje Alanı: ...

12.9. Proje Alanı: ...

12.10. Proje Alanı: ...

13. Proje Alanı

13.1. Proje Alanı: ...

13.2. Proje Alanı: ...

13.3. Proje Alanı: ...

13.4. Proje Alanı: ...

13.5. Proje Alanı: ...

13.6. Proje Alanı: ...

13.7. Proje Alanı: ...

13.8. Proje Alanı: ...

13.9. Proje Alanı: ...

13.10. Proje Alanı: ...

14. Proje Alanı

14.1. Proje Alanı: ...

14.2. Proje Alanı: ...

14.3. Proje Alanı: ...

14.4. Proje Alanı: ...

14.5. Proje Alanı: ...

14.6. Proje Alanı: ...

14.7. Proje Alanı: ...

14.8. Proje Alanı: ...

14.9. Proje Alanı: ...

14.10. Proje Alanı: ...

15. Proje Alanı

15.1. Proje Alanı: ...

15.2. Proje Alanı: ...

15.3. Proje Alanı: ...

15.4. Proje Alanı: ...

15.5. Proje Alanı: ...

15.6. Proje Alanı: ...

15.7. Proje Alanı: ...

15.8. Proje Alanı: ...

15.9. Proje Alanı: ...

15.10. Proje Alanı: ...

16. Proje Alanı

16.1. Proje Alanı: ...

16.2. Proje Alanı: ...

16.3. Proje Alanı: ...

16.4. Proje Alanı: ...

16.5. Proje Alanı: ...

16.6. Proje Alanı: ...

16.7. Proje Alanı: ...

16.8. Proje Alanı: ...

16.9. Proje Alanı: ...

16.10. Proje Alanı: ...

17. Proje Alanı

17.1. Proje Alanı: ...

17.2. Proje Alanı: ...

17.3. Proje Alanı: ...

17.4. Proje Alanı: ...

17.5. Proje Alanı: ...

17.6. Proje Alanı: ...

17.7. Proje Alanı: ...

17.8. Proje Alanı: ...

17.9. Proje Alanı: ...

17.10. Proje Alanı: ...

18. Proje Alanı

18.1. Proje Alanı: ...

18.2. Proje Alanı: ...

18.3. Proje Alanı: ...

18.4. Proje Alanı: ...

18.5. Proje Alanı: ...

18.6. Proje Alanı: ...

18.7. Proje Alanı: ...

18.8. Proje Alanı: ...

18.9. Proje Alanı: ...

18.10. Proje Alanı: ...

19. Proje Alanı

19.1. Proje Alanı: ...

19.2. Proje Alanı: ...

19.3. Proje Alanı: ...

19.4. Proje Alanı: ...

19.5. Proje Alanı: ...

19.6. Proje Alanı: ...

19.7. Proje Alanı: ...

19.8. Proje Alanı: ...

19.9. Proje Alanı: ...

19.10. Proje Alanı: ...

20. Proje Alanı

20.1. Proje Alanı: ...

20.2. Proje Alanı: ...

20.3. Pro

YAPI RUHSATI									
Building Licence									
105946151									
1. Ruhsatın Adı: YAPI RUHSATI									
2. Ruhsatın Türü: YAPI RUHSATI									
3. Ruhsatın Durumu: YAPI RUHSATI									
4. Ruhsatın İçeriği: YAPI RUHSATI									
5. Ruhsatın Tarihi: 19/04									
6. Ruhsatın Süresi: 10 YIL									
7. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
8. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
9. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
10. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
11. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
12. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
13. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
14. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
15. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
16. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
17. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
18. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
19. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
20. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
21. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
22. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
23. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
24. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
25. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
26. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
27. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
28. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
29. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
30. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
31. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
32. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
33. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
34. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
35. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
36. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
37. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
38. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
39. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
40. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
41. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
42. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
43. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
44. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
45. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
46. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
47. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
48. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
49. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
50. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
51. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
52. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
53. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
54. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
55. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
56. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
57. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
58. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
59. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
60. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
61. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
62. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
63. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
64. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
65. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
66. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
67. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
68. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
69. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
70. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
71. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
72. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
73. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
74. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
75. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
76. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
77. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
78. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
79. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
80. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
81. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
82. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
83. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
84. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
85. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
86. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
87. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
88. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
89. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
90. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
91. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
92. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
93. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
94. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
95. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
96. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
97. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
98. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
99. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									
100. Ruhsatın Alanı: YAPI RUHSATI									

YAPI RUHSATI Building License										Form No: YR-01/2023	
1. Proje Adı: ...										2. Proje No: ...	
3. Proje Sahibi: ...										4. Proje Yeri: ...	
5. Proje İçeriği: ...										6. Proje Durumu: ...	
7. Proje Tutarı: ...										8. Proje Tutarı: ...	
9. Proje Tutarı: ...										10. Proje Tutarı: ...	
11. Proje Tutarı: ...										12. Proje Tutarı: ...	
13. Proje Tutarı: ...										14. Proje Tutarı: ...	
15. Proje Tutarı: ...										16. Proje Tutarı: ...	
17. Proje Tutarı: ...										18. Proje Tutarı: ...	
19. Proje Tutarı: ...										20. Proje Tutarı: ...	
21. Proje Tutarı: ...										22. Proje Tutarı: ...	
23. Proje Tutarı: ...										24. Proje Tutarı: ...	
25. Proje Tutarı: ...										26. Proje Tutarı: ...	
27. Proje Tutarı: ...										28. Proje Tutarı: ...	
29. Proje Tutarı: ...										30. Proje Tutarı: ...	
31. Proje Tutarı: ...										32. Proje Tutarı: ...	
33. Proje Tutarı: ...										34. Proje Tutarı: ...	
35. Proje Tutarı: ...										36. Proje Tutarı: ...	
37. Proje Tutarı: ...										38. Proje Tutarı: ...	
39. Proje Tutarı: ...										40. Proje Tutarı: ...	
41. Proje Tutarı: ...										42. Proje Tutarı: ...	
43. Proje Tutarı: ...										44. Proje Tutarı: ...	
45. Proje Tutarı: ...										46. Proje Tutarı: ...	
47. Proje Tutarı: ...										48. Proje Tutarı: ...	
49. Proje Tutarı: ...										50. Proje Tutarı: ...	
51. Proje Tutarı: ...										52. Proje Tutarı: ...	
53. Proje Tutarı: ...										54. Proje Tutarı: ...	
55. Proje Tutarı: ...										56. Proje Tutarı: ...	
57. Proje Tutarı: ...										58. Proje Tutarı: ...	
59. Proje Tutarı: ...										60. Proje Tutarı: ...	
61. Proje Tutarı: ...										62. Proje Tutarı: ...	
63. Proje Tutarı: ...										64. Proje Tutarı: ...	
65. Proje Tutarı: ...										66. Proje Tutarı: ...	
67. Proje Tutarı: ...										68. Proje Tutarı: ...	
69. Proje Tutarı: ...										70. Proje Tutarı: ...	
71. Proje Tutarı: ...										72. Proje Tutarı: ...	
73. Proje Tutarı: ...										74. Proje Tutarı: ...	
75. Proje Tutarı: ...										76. Proje Tutarı: ...	
77. Proje Tutarı: ...										78. Proje Tutarı: ...	
79. Proje Tutarı: ...										80. Proje Tutarı: ...	
81. Proje Tutarı: ...										82. Proje Tutarı: ...	
83. Proje Tutarı: ...										84. Proje Tutarı: ...	
85. Proje Tutarı: ...										86. Proje Tutarı: ...	
87. Proje Tutarı: ...										88. Proje Tutarı: ...	
89. Proje Tutarı: ...										90. Proje Tutarı: ...	
91. Proje Tutarı: ...										92. Proje Tutarı: ...	
93. Proje Tutarı: ...										94. Proje Tutarı: ...	
95. Proje Tutarı: ...										96. Proje Tutarı: ...	
97. Proje Tutarı: ...										98. Proje Tutarı: ...	
99. Proje Tutarı: ...										100. Proje Tutarı: ...	

[illegible]

YAPI RUHSATI Building Licence										Form / Formül									
101854321																			
1. İşletme Adresi: ANTALYA 2. Yönetim Adresi: ANTALYA 3. Yönetim Adresi: ANTALYA 4. Yönetim Adresi: ANTALYA 5. Yönetim Adresi: ANTALYA 6. Yönetim Adresi: ANTALYA 7. Yönetim Adresi: ANTALYA 8. Yönetim Adresi: ANTALYA 9. Yönetim Adresi: ANTALYA 10. Yönetim Adresi: ANTALYA										11. Yönetim Adresi: ANTALYA		12. Yönetim Adresi: ANTALYA		13. Yönetim Adresi: ANTALYA		14. Yönetim Adresi: ANTALYA		15. Yönetim Adresi: ANTALYA	
16. Yönetim Adresi: ANTALYA										17. Yönetim Adresi: ANTALYA		18. Yönetim Adresi: ANTALYA		19. Yönetim Adresi: ANTALYA		20. Yönetim Adresi: ANTALYA			
21. Yönetim Adresi: ANTALYA										22. Yönetim Adresi: ANTALYA		23. Yönetim Adresi: ANTALYA		24. Yönetim Adresi: ANTALYA		25. Yönetim Adresi: ANTALYA			
26. Yönetim Adresi: ANTALYA										27. Yönetim Adresi: ANTALYA		28. Yönetim Adresi: ANTALYA		29. Yönetim Adresi: ANTALYA		30. Yönetim Adresi: ANTALYA			
31. Yönetim Adresi: ANTALYA										32. Yönetim Adresi: ANTALYA		33. Yönetim Adresi: ANTALYA		34. Yönetim Adresi: ANTALYA		35. Yönetim Adresi: ANTALYA			
36. Yönetim Adresi: ANTALYA										37. Yönetim Adresi: ANTALYA		38. Yönetim Adresi: ANTALYA		39. Yönetim Adresi: ANTALYA		40. Yönetim Adresi: ANTALYA			
41. Yönetim Adresi: ANTALYA										42. Yönetim Adresi: ANTALYA		43. Yönetim Adresi: ANTALYA		44. Yönetim Adresi: ANTALYA		45. Yönetim Adresi: ANTALYA			
46. Yönetim Adresi: ANTALYA										47. Yönetim Adresi: ANTALYA		48. Yönetim Adresi: ANTALYA		49. Yönetim Adresi: ANTALYA		50. Yönetim Adresi: ANTALYA			
51. Yönetim Adresi: ANTALYA										52. Yönetim Adresi: ANTALYA		53. Yönetim Adresi: ANTALYA		54. Yönetim Adresi: ANTALYA		55. Yönetim Adresi: ANTALYA			
56. Yönetim Adresi: ANTALYA										57. Yönetim Adresi: ANTALYA		58. Yönetim Adresi: ANTALYA		59. Yönetim Adresi: ANTALYA		60. Yönetim Adresi: ANTALYA			
61. Yönetim Adresi: ANTALYA										62. Yönetim Adresi: ANTALYA		63. Yönetim Adresi: ANTALYA		64. Yönetim Adresi: ANTALYA		65. Yönetim Adresi: ANTALYA			
66. Yönetim Adresi: ANTALYA										67. Yönetim Adresi: ANTALYA		68. Yönetim Adresi: ANTALYA		69. Yönetim Adresi: ANTALYA		70. Yönetim Adresi: ANTALYA			
71. Yönetim Adresi: ANTALYA										72. Yönetim Adresi: ANTALYA		73. Yönetim Adresi: ANTALYA		74. Yönetim Adresi: ANTALYA		75. Yönetim Adresi: ANTALYA			
76. Yönetim Adresi: ANTALYA										77. Yönetim Adresi: ANTALYA		78. Yönetim Adresi: ANTALYA		79. Yönetim Adresi: ANTALYA		80. Yönetim Adresi: ANTALYA			
81. Yönetim Adresi: ANTALYA										82. Yönetim Adresi: ANTALYA		83. Yönetim Adresi: ANTALYA		84. Yönetim Adresi: ANTALYA		85. Yönetim Adresi: ANTALYA			
86. Yönetim Adresi: ANTALYA										87. Yönetim Adresi: ANTALYA		88. Yönetim Adresi: ANTALYA		89. Yönetim Adresi: ANTALYA		90. Yönetim Adresi: ANTALYA			
91. Yönetim Adresi: ANTALYA										92. Yönetim Adresi: ANTALYA		93. Yönetim Adresi: ANTALYA		94. Yönetim Adresi: ANTALYA		95. Yönetim Adresi: ANTALYA			
96. Yönetim Adresi: ANTALYA										97. Yönetim Adresi: ANTALYA		98. Yönetim Adresi: ANTALYA		99. Yönetim Adresi: ANTALYA		100. Yönetim Adresi: ANTALYA			

Yapı Denetimi					
Mevzuat	Yasadaki madde	100 TC kimlik no	101 Gözlemler ve muhtelif belge no	102 Açıklama	103 İmza
Mevzuat	MİMARİ NİZAM	1001020038	001077310	00A 0001 ÇİFTÖRÜLÜ KÖMÜR EVLERİ OLURAK KULLANILAN APARTMAN NO: 17 TC KAPİ NO: 2 ALANYA / ANTALYA	 ALANYA KALE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. SERKAN BOZKUS 1001020038 001077310 00A 0001 ÇİFTÖRÜLÜ KÖMÜR EVLERİ OLURAK KULLANILAN APARTMAN NO: 17 TC KAPİ NO: 2 ALANYA / ANTALYA
		2000000004	1710000000	00A 0001 00A ESENTEPE SK. NO: 18 ALANYA / ANTALYA	
		4100100002	1000100007	BULUNANCI KİMYA KURUMU OLARAK KULLANILAN APARTMAN NO: 15 TC KAPİ NO: 8 MURATPAŞA / ANTALYA	
		2001001000	0001000002	00A 0001 00A ESENTEPE SK. NO: 18 ALANYA / ANTALYA	
		4400000000	0410	BAHARLILAR KİMYA KURUMU OLARAK KULLANILAN APARTMAN NO: 20 TC KAPİ NO: 5 ALANYA / ANTALYA	
Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluş adı ALANYA KALE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.		105 Yürürlükte olan yasa, TC kimlik no SERKAN BOZKUS Proje ve Uygulama Denetçisi Makine Mühendisi Den.No:33542 Sicil No:89916 E-İmza No:3547021000	106 İmza SERKAN BOZKUS 1001020038 001077310 00A 0001 ÇİFTÖRÜLÜ KÖMÜR EVLERİ OLURAK KULLANILAN APARTMAN NO: 17 TC KAPİ NO: 2 ALANYA / ANTALYA	107 İmza	
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Gelirler					
110 Gelir türü	111 Anlatım Tarihi	112 Anlatım No	113 Tutar (TL)	114 Değer (Milyar TL)	115 Anlatım Tarihi
1. Yılı-karar harcı					
2. Bina inşaat harcı					
3. Çöp harcı					
4. Cezai					
5. Diğerleri 1	26.09.2023	19.14%	0.3481		
6. Diğerleri 2					
7. Toplam			0.3481		
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, parçile peşinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak YAPI RUHSATI verilmektedir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yönündeki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELOGLU YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan hükümlerle inşaatı başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunla belirlen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
116 Denetim için alınan belge, TC kimlik no, tarih 00A 0001 KALE YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. 1001020038 0.07.2023		117 Kontrol eden inşaatçı, TC kimlik no, tarih FURKAN KAYA MİR GÜNE MOĞOL V. 1001020038		118 İnşaatçı için alınan belge, TC kimlik no, inşaat, tarih, miktar BAKUR BOZKUR KİMYA KURUMU OLARAK KULLANILAN APARTMAN NO: 15 TC KAPİ NO: 8 MURATPAŞA / ANTALYA	
119 Diğerleri					
Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
120 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat, tarih		121 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat, tarih		122 Adı, soyadı, unvanı, TC kimlik no, inşaat, tarih	
Vize Kontrolü					
123 Vize adı	124 Kontrol tarihi	125 Kontrol eden inşaatçı adı, soyadı, inşaat	126 Teknik eleman adı, soyadı, inşaat	127 Kontrol eden inşaatçı adı, soyadı, inşaat	
1. Toprak	...				
2. Zemin etki alanı	...				
3. Temel	...				
4. Duvarlar	...				
5. Saksılar	...				
6. Kirişler	...				
7. Çatı	...				
8. Su yalıtımı	...				
9. Isı yalıtımı	...				
10. Kısıtlamalar / Prensajlar	...				
11. Bina içi inşaat	...				
12. Elektrik / Isıtma tesisatı	...				
131. Diğer Hususlar					
İşbu yapı ruhsatı belgesi yapı inşaatı için verilen yapı ruhsatı belgesine dayanarak düzenlenmiştir.					

[illegible]

[illegible]



T.C.

ANTALYA VALİLİĞİ

YATIRIM İZLEME VE KOORDİNASYON BAŞKANLIĞI

JEOTERMAL KAYNAKLAR VE DOĞAL MİNERALLİ SULAR
ARAMA RUHSATI



İli : Antalya
İlçesi : Kepez
Mahallesi :
Kaynağın Cinsi : Jeotermal Kaynak
Erişim Numarası : 3415361
Ruhsat Numarası : AR.07.22/JTK-32

Ruhsatın Yürürlüğe Giriş Tarihi : 02/12/2022 (Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'nın 20.03.2023 tarihli ve 113445 sayılı Oluru ile koordinat değişikliği nedeni ile yeniden ruhsat düzenlenmesi uygun görüldü)

Ruhsat Süresi Bitim Tarihi : 02/12/2025
Ruhsat Alanı (Hektar) : 2408,93 hektar
Ruhsat Sahibi : Sur Yapım İnşaat Anonim Şirketi
T.C. Kimlik Numarası :
Vergi Daire ve No : Üsküdar V.D. / 7840304089
Ruhsatın Ait Olduğu Pafta : O25a1, O25a2

ARAMA RUHSATI KOORDİNATLARI

	1. NOKTA	2. NOKTA	3. NOKTA	4. NOKTA	5. NOKTA
Sağa (Y)	284476	288755	291450	289157	287156
Yukarı (X)	4091992	4094540	4090768	4089009	4088127

Ruhsat Sahibinin Adresi:
Burhaniye Mah. Abdullahağa Cad. N.21
Üsküdar/İSTANBUL



- * Teknik Sorumlu (Jeoloji Mühendisi) atanmadan ve Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı'na yazılı müracaat ile bilgi verilmeden, arama ruhsat döneminde arama faaliyetlerinde bulunulamaz.
- * Faaliyetlerin Projeye göre yürütülmesi zorunludur.
- * Faaliyet için alınması gereken izinlerin; ilgili Bakanlık, Kurum ve Kuruluşlardan süresi içinde alınması gerekmektedir.
- * Islak ve soğuk mühürlü olmayan ruhsatlar hükümsüzdür.

47

© 2006 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 260: 103–110

Signature

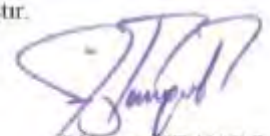
EK 5: FOTOĞRAFLAR

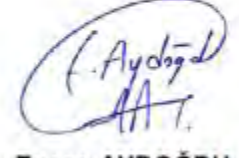






EK 6 : SPK LİSANS VE TECRÜBE BELGESİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ	
Tarih : 29.05.2007	No : 400515
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca	
Halil İbrahim BEKTAŞ	
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.	
 İlky ARIKAN GENEL SEKRETER	
	 E. Nevzat ÖZTANGUT BİRLİK BAŞKANI

	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 19.11.2020	Belge No: 2019-01.3667
Sayın Halil İbrahim BEKTAŞ (T.C. Kimlik No: 65803040646 - Lisans No: 400515)	
Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan



EK 7 : TAPU SENETLERİ

			
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ANTALYA	
	İlçe:	KEPEZ	
	Mahalle/Köy:	KEPEZ	
	Mevki:		
	Ada:	28868	
	Parsel:	1	
	Yüz Ölçümü:	45.170,00 m2	
Cilt/Sayfa No:	11 - 1070		
Niteliği:	ARSA		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	
	SUR TATİL EVLERİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	
	Hisseye düşen m ² :	45.170,00	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	94383191	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uyğundur
		11/08/2023 - 52142	Veriliş Tarihi : 11/08/2023 Yerim KEŞÇU Yetkili Müdür Yardımcısı
Mülkiyetin dışındaki ayni ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			